

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO  
410-GESTION PREDIAL  
RDC-2021-05-01856-S  
BBY-UF\_09\_132A AVISO DE NOTIFICACION.PDF  
COMUNICACIONES



Señores:

MARGARETH ANDREA RIOS AMAYA (Propietaria 91,0  
C.C. 1.099.367.760 Expedida en Lebrija- Santander  
ARNULFO PEREZ JEREZ (Propietario 0.07%)  
C.C. 2.112.640 Expedida en Lebrija – Santander  
MARITZA MENDOZA GOMEZ (Propietario 0.07%)  
C.C. 37.542.776 Expedida en Piedecuesta- Santander  
LILIA GOMEZ DE MENDOZA (Propietario 0.07%)  
C.C. 37.813.628 Expedida en Bucaramanga – Santander  
ANA MILENA MENDOZA GOMEZ (Propietario 0.07%)  
C.C. 37.748.794 Expedida en Bucaramanga- Santander  
LUZ MARINA FERREIRA GOMEZ (Propietaria 0.035%)  
C.C 63.444.618 Expedida en Floridablanca - Santander  
ABIGAIL ZABALA FERREIRA (Propietaria 0.035%)  
C.C. 63.449.944 Expedida en Floridablanca – Santander  
SANDRA MILENA ALVAREZ CENTENO (Propietario 0.07%)  
C.C 28.214.762 Expedida en Lebrija – Santander  
EMILCE BAEZ JAIMES (Propietaria 0.035%)  
C.C 28.213.546 Expedida en Villa del rosario – Norte de Santander  
SILVERIO NIÑO CASTILLO (Propietaria 0.035%)  
C.C 2.113.254 Expedida en Lebrija- Santander  
LIGIA GOMEZ CASTILLO (Propietario 0.07%)  
C.C 63.289.787 Expedida en Bucaramanga – Santander  
HERNAN CALDERON RAMIREZ (Propietaria 0.035%)  
C.C 2.112.863 Expedida en Lebrija – Santander  
ROSA MARIA CARDENAS SANTANA (Propietaria 0.035%)  
C.C 63.544.132 Expedida en Bucaramanga- Santander  
FANNY CALDERON RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 28.212.387 Expedida en Lebrija – Santander  
RAUL SANDOVAL SANTOS (Propietaria 0.175 %)  
C.C 13.640.620 Expedida en San Vicente de Chucuri – Santander  
YAIR HERNANDEZ NOGUERA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 91.324.705 Expedida en puerto Wilches – Santander  
YEISON MENDOZA PATIÑO (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.098.734.388 Expedida en Bucaramanga- Santander  
CARMEN JULIO PUENTES CARDENAS (Propietaria 0.175 %)  
C.C 91.152.485 Expedida en Floridablanca – Santander  
ROSA AMINTA HENAO MARTINEZ (Propietaria 0.0875%)  
C.C 63.283.311 Expedida en Bucaramanga- Santander  
ONOFRE LOPEZ MONTERO (Propietaria 0.0875%)  
C.C 37.944.641 Expedida en Socorro – Santander  
ANGEL MARIA QUIÑONEZ RIOS (Propietario 0.6125%)  
C.C 91.180.437 Expedida en Girón – Santander  
SERGIO MONSALVE RIOS (Propietaria 0.0875%)  
C.C 91.286.823 Expedida en Bucaramanga- Santander  
YANETH PEREZ SANCHEZ (Propietario 0.280%)  
C.C 63.515.814 Expedida en Bucaramanga- Santander  
JOSE MANUEL MONSALVE PEREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.102.353.070 Expedida e Piedecuesta – Santander

JORGE ARDILA (Propietario 0.35%)  
C.C 2.075.202 Expedida en Coromoro – Santander  
MAYRA ALEJANDRA HERRERA RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.099.376.477 Expedida en Lebrija- Santander  
LUIS EDUARDO CARREÑO MARTINEZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 13.822.386 Expedida en Bucaramanga- Santander  
OSCAR JAVIER CARREÑO GARCIA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 91.472.434 Expedida en Bucaramanga – Santander  
MIRIAM DUQUE DE RAMIREZ (Propietario 0.525%)  
C.C 24.925.538 Expedida en Pereira- Santander  
DARWIN CAMILO NIÑO PRADA (Propietaria 0.0875%)  
C.C 1.005.451.503  
GEEFFERSON ANDRES NIÑO PRADA (Propietaria 0.0875%)  
C.C 1.102.383.812  
ROSA ELENA PRADA ORTEGA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 27.977.571 Expedida en Aratoca – Santander  
YULEIDY ORTIZ CORONADO (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.098.631.468 Expedida en Bucaramanga- Santander  
WILLIAM FERNNEY ORTIZ PRADA (Propietario 0.35%)  
C.C 1.102 380.819 Expedida en Piedecuesta- Santander  
MAYRA LISETH ORIZ PRADA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.102 354.117 Expedida en Piedecuesta- Santander  
CARMEN ALICIA CALDERON RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 28.212.791 Expedida en Lebrija – Santander  
LEONEL QUIROGA PALOMINO (Propietario 0.350 %)  
C.C 5.670.911 Expedida en Lebrija – Santander  
DIOCELINA SUAREZ CESPEDES (Propietario 0.350 %)  
C.C 63.457.402 Expedida en Barrancabermeja- Santander  
ANA MERCEDES ORTIZ RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 28.199.527 Expedida en Jordán – Santander  
FRANCISCO JAVIER BECERRA LAITON (Propietaria 0.175 %)  
C.C 91.497.771 Expedida en Bucaramanga- Santander  
JESUS GOMEZ CORREDOR (Propietaria 0.175 %)  
C.C 91.184.538 Expedida en Girón – Santander  
ANA MILENA MENDOZA GOMEZ (Propietario 0.105 %)  
C.C 37.748.794 Expedida en Bucaramanga- Santander  
BLANCA EDILMA AMAYA DAZA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 39.713.638 Expedida en Usme – Cundinamarca  
LILIA GOMEZ DE MENDOZA (Propietario 0.105 %)  
C.C 37.813.628 Expedida en Bucaramanga- Santander  
BARBARA SANGUINO CARVAJAL (Propietaria 0.175 %)  
C.C 37.548.695 Expedida en Lebrija- Santander  
MARITZA MENDOZA GOMEZ (Propietario 0.105 %)  
C.C 37.542.776  
NELSON BAEZ GUALDRON (Propietaria 0.175 %)  
C.C 13.538.106 Expedida en Lebrija –Santander  
JUAN SEBASTIAN BORDAMALO BARBOSA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.098.749.844 Expedida en Bucaramanga- Santander  
DAVID LEONARDO ESPINDOLA PEREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.098.771.450 Expedida en Bucaramanga – Santander  
MARIA ANGELICA MENDOZA AMAYA (Propietario 0.35 %)  
C.C 28.212.781 Expedida en Lebrija- Santander  
FLOR MARIA PALOMINO QUIROGA (Propietaria 0.175 %)

C.C 27.949.637 Expedida en Bucaramanga- Santander  
LUIS HUMBERTO QUINTERO RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 56.744.469 Expedida en Lebrija – Santander  
ROSMIRA ALVARADO REYES (Propietaria 0.175 %)  
C.C 28.214.255 Expedida en Lebrija – Santander  
ROSALBA LUNA DE CACERES (Propietaria 0.175 %)  
C.C 63.306.273 Expedida en Bucaramanga- Santander  
Abscisas: Inicial (K115+221,87- Final K 115+271,75)  
Ficha Predial No. BBY-UF\_09\_132A  
Nombre: Lote número tres (3)  
Vereda: Santo Domingo  
Municipio de Lebrija, Santander  
M.I.: 300-355057

### 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 Lote número tres (3), Vereda: Santo Domingo del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0010-0211-000 M.E. y matrícula inmobiliaria No. 300-355057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Predio identificado con la ficha y plano predial No. BBY-UF\_09\_132A elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. De fecha 3 de julio de 2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

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

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

*Anton M Maese*

**ANTONIO MARTINEZ MAESE**  
Representante Legal  
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.  
Nit: 900.871.368-6

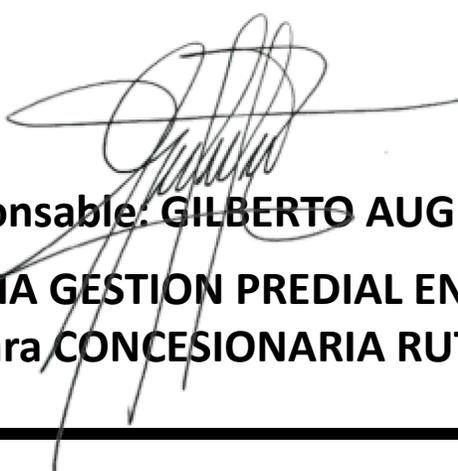
## CONSTANCIA DE FIJACION

FECHA DE FIJACION DE AVISO:

19 DE MAYO DE 2021 A LAS 8:00 HORAS

FECHA DE DESFIJACION DE AVISO:

25 DE MAYO DE 2021 A LAS 18:00 HORAS



Funcionario responsable: **GILBERTO AUGUSTO PARRA DÍAZ**  
**ABOGADO CONSULTORIA GESTION PREDIAL EN INFRAESTRUCTURA S.A.S.**  
**(Gestor predial para CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.)**

Bucaramanga.

Señores:



**MARGARETH ANDREA RIOS AMAYA (I**  
C.C. 1.099.367.760 Expedida en Lebrija- Santander  
**ARNULFO PEREZ JEREZ (Propietario 0.07%)**  
C.C. 2.112.640 Expedida en Lebrija – Santander  
**MARITZA MENDOZA GOMEZ (Propietario 0.07%)**  
C.C. 37.542.776 Expedida en Piedecuesta- Santander  
**LILIA GOMEZ DE MENDOZA (Propietario 0.07%)**  
C.C. 37.813.628 Expedida en Bucaramanga – Santander  
**ANA MILENA MENDOZA GOMEZ (Propietario 0.07%)**  
C.C. 37.748.794 Expedida en Bucaramanga- Santander  
**LUZ MARINA FERREIRA GOMEZ (Propietaria 0.035%)**  
C.C 63.444.618 Expedida en Floridablanca - Santander  
**ABIGAIL ZABALA FERREIRA (Propietaria 0.035%)**  
C.C. 63.449.944 Expedida en Floridablanca – Santander  
**SANDRA MILENA ALVAREZ CENTENO (Propietario 0.07%)**  
C.C 28.214.762 Expedida en Lebrija – Santander  
**EMILCE BAEZ JAIMES (Propietaria 0.035%)**  
C.C 28.213.546 Expedida en Villa del rosario – Norte de Santander  
**SILVERIO NIÑO CASTILLO (Propietaria 0.035%)**  
C.C 2.113.254 Expedida en Lebrija- Santander  
**LIGIA GOMEZ CASTILLO (Propietario 0.07%)**  
C.C 63.289.787 Expedida en Bucaramanga – Santander  
**HERNAN CALDERON RAMIREZ (Propietaria 0.035%)**  
C.C 2.112.863 Expedida en Lebrija – Santander  
**ROSA MARIA CARDENAS SANTANA (Propietaria 0.035%)**  
C.C 63.544.132 Expedida en Bucaramanga- Santander  
**FANNY CALDERON RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)**  
C.C 28.212.387 Expedida en Lebrija – Santander  
**RAUL SANDOVAL SANTOS (Propietaria 0.175 %)**  
C.C 13.640.620 Expedida en San Vicente de Chucuri – Santander  
**YAIR HERNANDEZ NOGUERA (Propietaria 0.175 %)**  
C.C 91.324.705 Expedida en puerto Wilches – Santander  
**YEISON MENDOZA PATIÑO (Propietaria 0.175 %)**  
C.C 1.098.734.388 Expedida en Bucaramanga- Santander  
**CARMEN JULIO PUENTES CARDENAS (Propietaria 0.175 %)**  
C.C 91.152.485 Expedida en Floridablanca – Santander  
**ROSA AMINTA HENAO MARTINEZ (Propietaria 0.0875%)**  
C.C 63.283.311 Expedida en Bucaramanga- Santander  
**ONOFRE LOPEZ MONTERO (Propietaria 0.0875%)**  
C.C 37.944.641 Expedida en Socorro – Santander  
**ANGEL MARIA QUIÑONEZ RIOS (Propietario 0.6125%)**  
C.C 91.180.437 Expedida en Girón – Santander  
**SERGIO MONSALVE RIOS (Propietaria 0.0875%)**  
C.C 91.286.823 Expedida en Bucaramanga- Santander  
**YANETH PEREZ SANCHEZ (Propietario 0.280%)**  
C.C 63.515.814 Expedida en Bucaramanga- Santander  
**JOSE MANUEL MONSALVE PEREZ (Propietaria 0.175 %)**  
C.C 1.102.353.070 Expedida e Piedecuesta – Santander  
**JORGE ARDILA (Propietario 0.35%)**

C.C 2.075.202 Expedida en Coromoro – Santander  
MAYRA ALEJANDRA HERRERA RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.099.376.477 Expedida en Lebrija- Santander  
LUIS EDUARDO CARREÑO MARTINEZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 13.822.386 Expedida en Bucaramanga- Santander  
OSCAR JAVIER CARREÑO GARCIA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 91.472.434 Expedida en Bucaramanga – Santander  
MIRIAM DUQUE DE RAMIREZ (Propietario 0.525%)  
C.C 24.925.538 Expedida en Pereira- Santander  
DARWIN CAMILO NIÑO PRADA (Propietaria 0.0875%)  
C.C 1.005.451.503  
GEFFERSON ANDRES NIÑO PRADA (Propietaria 0.0875%)  
C.C 1.102.383.812  
ROSA ELENA PRADA ORTEGA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 27.977.571 Expedida en Aratoca – Santander  
YULEIDY ORTIZ CORONADO (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.098.631.468 Expedida en Bucaramanga- Santander  
WILLIAM FERNNEY ORTIZ PRADA (Propietario 0.35%)  
C.C 1.102 380.819 Expedida en Piedecuesta- Santander  
MAYRA LISETH ORIZ PRADA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.102 354.117 Expedida en Piedecuesta- Santander  
CARMEN ALICIA CALDERON RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 28.212.791 Expedida en Lebrija – Santander  
LEONEL QUIROGA PALOMINO (Propietario 0.350 %)  
C.C 5.670.911 Expedida en Lebrija – Santander  
DIOCELINA SUAREZ CESPEDES (Propietario 0.350 %)  
C.C 63.457.402 Expedida en Barrancabermeja- Santander  
ANA MERCEDES ORTIZ RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 28.199.527 Expedida en Jordán – Santander  
FRANCISCO JAVIER BECERRA LAITON (Propietaria 0.175 %)  
C.C 91.497.771 Expedida en Bucaramanga- Santander  
JESUS GOMEZ CORREDOR (Propietaria 0.175 %)  
C.C 91.184.538 Expedida en Girón – Santander  
ANA MILENA MENDOZA GOMEZ (Propietario 0.105 %)  
C.C 37.748.794 Expedida en Bucaramanga- Santander  
BLANCA EDILMA AMAYA DAZA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 39.713.638 Expedida en Usme – Cundinamarca  
LILIA GOMEZ DE MENDOZA (Propietario 0.105 %)  
C.C 37.813.628 Expedida en Bucaramanga- Santander  
BARBARA SANGUINO CARVAJAL (Propietaria 0.175 %)  
C.C 37.548.695 Expedida en Lebrija- Santander  
MARITZA MENDOZA GOMEZ (Propietario 0.105 %)  
C.C 37.542.776  
NELSON BAEZ GUALDRON (Propietaria 0.175 %)  
C.C 13.538.106 Expedida en Lebrija –Santander  
JUAN SEBASTIAN BORDAMALO BARBOSA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.098.749.844 Expedida en Bucaramanga- Santander  
DAVID LEONARDO ESPINDOLA PEREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.098.771.450 Expedida en Bucaramanga – Santander  
MARIA ANGELICA MENDOZA AMAYA (Propietario 0.35 %)  
C.C 28.212.781 Expedida en Lebrija- Santander  
FLOR MARIA PALOMINO QUIROGA (Propietaria 0.175 %)

**C.C 27.949.637 Expedida en Bucaramanga- Santander**  
**LUIS HUMBERTO QUINTERO RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)**  
**C.C 56.744.469 Expedida en Lebrija – Santander**  
**ROSMIRA ALVARADO REYES (Propietaria 0.175 %)**  
**C.C 28.214.255 Expedida en Lebrija – Santander**  
**ROSALBA LUNA DE CACERES (Propietaria 0.175 %)**  
**C.C 63.306.273 Expedida en Bucaramanga- Santander**  
**Abscisas: Inicial (K115+221,87- Final K 115+271,75)**  
Ficha Predial No. **BBY-UF\_09\_132A**  
Nombre: Lote número tres (3)  
Vereda: Santo Domingo  
Municipio de Lebrija, Santander

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

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

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en coordinación con el CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó. Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con lo estipulado en los artículos 67 y 68 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos se sirva comparecer personalmente o por medio de Representante Legal o de apoderado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación en la oficina de la firma GESTION PREDIAL EN INFRAESTRUCTURA S.A.S. ubicada en la Calle 11 Nº 9-44 Oficina 101 Centro, Lebrija, en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:30 m -- 1:30 p.m. – 5:30 p.m.), con el fin de notificarse del acto administrativo a través del cual **se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Predio Suburbano, Nombre: Lote número tres (3), ubicado en la vereda: Santo Domingo, del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0010-0211-000 M.E. y matrícula inmobiliaria No. 300-355057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.**

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

Cordialmente,



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

**SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9**

Metric Concesión de Correo/



**CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI**

Centro Operativo : PV.SAN FRANCISCO

Orden de servicio:

Fecha Admisión:

Fecha Aprox Entrega:

30/04/2021 11:20:52

06/05/2021



CU000590863CO

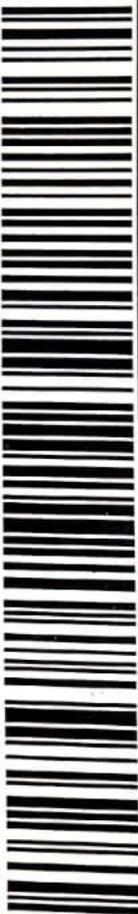
**055**

**Remitente**  
 Nombre/ Razón Social: GESTION PREDIAL EN INFRAESTRUCTURA SAS  
 Dirección: CALLE 11 # 9-44 OFICINA 101 BARRIO CENTRO NIT/C.C/TL:900082204-4  
 Referencia:  
 Ciudad: BUCARAMANGA\_SANTANDER Depto: SANTANDER  
 Teléfono: 3153016794 Código Postal:  
 Código Operativo: 6666000

**Destinatario**  
 Nombre/ Razón Social: MARGARETH ANDREA RIOS AMAÑA  
 Dirección: LOTE NUMERO 3 VEREDA SANTO DOMINGO LEBRIJA  
 Tel:  
 Ciudad: LEBRIJA\_SANTANDER Depto: SANTANDER  
 Código Postal:  
 Código Operativo: 6000055

**Valores**  
 Peso Físico(grs): 200  
 Peso Volumétrico(grs): 0  
 Peso Facturado(grs): 200  
 Valor Declarado: \$20.000  
 Valor Flete: \$8.000  
 Costo de manejo: \$0  
 Valor Total: \$8.000

Dice Contener :  
 Observaciones del cliente :



6666000590863CO

**Causa Devoluciones:**

|    |                  |    |    |                     |
|----|------------------|----|----|---------------------|
| RE | Retusado         | C1 | C2 | Cerrado             |
| NE | No existe        | NI | N2 | No contactado       |
| NS | No reside        | FA | AC | Fallecido           |
| NR | No reclamado     | FM |    | Apartado Clausurado |
| DE | Desconocido      |    |    | Fuerza Mayor        |
|    | Dirección errada |    |    |                     |

Firma nombre y/o sello de quien recibe:  
 C.C. Tel: Hora:  
 Fecha de entrega: dd/mm/aaaa

Distribuidor:  
 C.C. Gestión de entrega:  
 Ter 448801000000 2do 448801000000

**PV.SAN FRANCISCO ORIENTE**

Procesado Bogotá D.C. Colombia, Dirección: 25 G # 85, A.S.S. Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional 01 8000 81720 / Tel. contacto (57) 4722000. Min. Transportes, Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2016/Min. TIC. Res. Mercosur Empresa 000667 del 9 septiembre del 2011. El usuario de esta empresa concierne que una consecuencia del contrato que se encuentra publicado en la página web: 4-72, trata sus datos personales para probar la entrega del envío. Para obtener algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Privacidad: www.4-72.com.co



Iniciar sesión  

0

Ingresa un número de guía a rastrear

Rastrear

# Rastrear Envío – CU000590863CO

## EN CAMINO

### RECOLECTADO

30/04/2021 11:20:52 a. m.

Ver Comprobante de Entrega

Soporte de entrega sin contacto

## Detalles del Envío



| DESTINO          | FECHA/HORA                  | CIUDAD                | MOVIMIENTO               |
|------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|
| PO.BUCARAMANGA   | 30/04/2021<br>8:27:26 p. m. | BUCARAMANGA_SANTANDER | RECEPTIVO                |
| PO.BUCARAMANGA   | 30/04/2021<br>6:57:42 p. m. | BUCARAMANGA_SANTANDER | APERTURA DE PIEZA POSTAL |
| PO.BUCARAMANGA   | 30/04/2021<br>6:22:37 p. m. | BUCARAMANGA_SANTANDER | ARRIBA RUTA              |
| PO.BUCARAMANGA   | 30/04/2021<br>6:22:37 p. m. | BUCARAMANGA_SANTANDER | ARRIBA ESPACHO           |
| PV.SAN FRANCISCO | 30/04/2021<br>5:31:32 p. m. | BUCARAMANGA_SANTANDER | ARRIBA RUTA              |
| PV.SAN FRANCISCO | 30/04/2021<br>5:30:06 p. m. | BUCARAMANGA_SANTANDER | ARRIBA ESPACHO           |

**PV.SAN**                      **30/04/2021**                      **BUCARAMANGA\_SANTANDER**  
**FRANCISCO**                **5:29:07 p. m.**                      CONFECCION DE PIEZA  
POSTAL

---

**PV.SAN**                      **30/04/2021**                      **BUCARAMANGA\_SANTANDER**  
**FRANCISCO**                **11:20:52 a. m.**                      NO DE

---

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO  
410-GESTION PREDIAL  
RDC-2021-04-01689-S  
BBY-UF\_09\_132A OFERTA FORMAL DE COMPRA..PDF  
COMUNICACIONES

26/04/2021 18:11:58

Señores:

**MARGARETH ANDREA RIOS AMAYA (F**  
**C.C. 1.099.367.760 Expedida en Lebrij**



**ARNULFO PEREZ JEREZ (Propietario 0.07%)**  
**C.C. 2.112.640 Expedida en Lebrija – Santander**  
**MARITZA MENDOZA GOMEZ (Propietario 0.07%)**  
**C.C. 37.542.776 Expedida en Piedecuesta- Santander**  
**LILIA GOMEZ DE MENDOZA (Propietario 0.07%)**  
**C.C. 37.813.628 Expedida en Bucaramanga – Santander**  
**ANA MILENA MENDOZA GOMEZ (Propietario 0.07%)**  
**C.C. 37.748.794 Expedida en Bucaramanga- Santander**  
**LUZ MARINA FERREIRA GOMEZ (Propietaria 0.035%)**  
**C.C 63.444.618 Expedida en Floridablanca - Santander**  
**ABIGAIL ZABALA FERREIRA (Propietaria 0.035%)**  
**C.C. 63.449.944 Expedida en Floridablanca – Santander**  
**SANDRA MILENA ALVAREZ CENTENO (Propietario 0.07%)**  
**C.C 28.214.762 Expedida en Lebrija – Santander**  
**EMILCE BAEZ JAIMES (Propietaria 0.035%)**  
**C.C 28.213.546 Expedida en Villa del rosario – Norte de Santander**  
**SILVERIO NIÑO CASTILLO (Propietaria 0.035%)**  
**C.C 2.113.254 Expedida en Lebrija- Santander**  
**LIGIA GOMEZ CASTILLO (Propietario 0.07%)**  
**C.C 63.289.787 Expedida en Bucaramanga – Santander**  
**HERNAN CALDERON RAMIREZ (Propietaria 0.035%)**  
**C.C 2.112.863 Expedida en Lebrija – Santander**  
**ROSA MARIA CARDENAS SANTANA (Propietaria 0.035%)**  
**C.C 63.544.132 Expedida en Bucaramanga- Santander**  
**FANNY CALDERON RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)**  
**C.C 28.212.387 Expedida en Lebrija – Santander**  
**RAUL SANDOVAL SANTOS (Propietaria 0.175 %)**  
**C.C 13.640.620 Expedida en San Vicente de Chucuri – Santander**  
**YAIR HERNANDEZ NOGUERA (Propietaria 0.175 %)**  
**C.C 91.324.705 Expedida en puerto Wilches – Santander**  
**YEISON MENDOZA PATIÑO (Propietaria 0.175 %)**  
**C.C 1.098.734.388 Expedida en Bucaramanga- Santander**  
**CARMEN JULIO PUENTES CARDENAS (Propietaria 0.175 %)**  
**C.C 91.152.485 Expedida en Floridablanca – Santander**  
**ROSA AMINTA HENAO MARTINEZ (Propietaria 0.0875%)**  
**C.C 63.283.311 Expedida en Bucaramanga- Santander**  
**ONOFRE LOPEZ MONTERO (Propietaria 0.0875%)**  
**C.C 37.944.641 Expedida en Socorro – Santander**  
**ANGEL MARIA QUIÑONEZ RIOS (Propietario 0.6125%)**  
**C.C 91.180.437 Expedida en Girón – Santander**  
**SERGIO MONSALVE RIOS (Propietaria 0.0875%)**  
**C.C 91.286.823 Expedida en Bucaramanga- Santander**  
**YANETH PEREZ SANCHEZ (Propietario 0.280%)**  
**C.C 63.515.814 Expedida en Bucaramanga- Santander**  
**JOSE MANUEL MONSALVE PEREZ (Propietaria 0.175 %)**  
**C.C 1.102.353.070 Expedida e Piedecuesta – Santander**  
**JORGE ARDILA (Propietario 0.35%)**

C.C 2.075.202 Expedida en Coromoro – Santander  
MAYRA ALEJANDRA HERRERA RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.099.376.477 Expedida en Lebrija- Santander  
LUIS EDUARDO CARREÑO MARTINEZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 13.822.386 Expedida en Bucaramanga- Santander  
OSCAR JAVIER CARREÑO GARCIA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 91.472.434 Expedida en Bucaramanga – Santander  
MIRIAM DUQUE DE RAMIREZ (Propietario 0.525%)  
C.C 24.925.538 Expedida en Pereira- Santander  
DARWIN CAMILO NIÑO PRADA (Propietaria 0.0875%)  
C.C 1.005.451.503  
GEEFFERSON ANDRES NIÑO PRADA (Propietaria 0.0875%)  
C.C 1.102.383.812  
ROSA ELENA PRADA ORTEGA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 27.977.571 Expedida en Aratoca – Santander  
YULEIDY ORTIZ CORONADO (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.098.631.468 Expedida en Bucaramanga- Santander  
WILLIAM FERNNEY ORTIZ PRADA (Propietario 0.35%)  
C.C 1.102 380.819 Expedida en Piedecuesta- Santander  
MAYRA LISETH ORIZ PRADA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.102 354.117 Expedida en Piedecuesta- Santander  
CARMEN ALICIA CALDERON RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 28.212.791 Expedida en Lebrija – Santander  
LEONEL QUIROGA PALOMINO (Propietario 0.350 %)  
C.C 5.670.911 Expedida en Lebrija – Santander  
DIOCELINA SUAREZ CESPEDES (Propietario 0.350 %)  
C.C 63.457.402 Expedida en Barrancabermeja- Santander  
ANA MERCEDES ORTIZ RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 28.199.527 Expedida en Jordán – Santander  
FRANCISCO JAVIER BECERRA LAITON (Propietaria 0.175 %)  
C.C 91.497.771 Expedida en Bucaramanga- Santander  
JESUS GOMEZ CORREDOR (Propietaria 0.175 %)  
C.C 91.184.538 Expedida en Girón – Santander  
ANA MILENA MENDOZA GOMEZ (Propietario 0.105 %)  
C.C 37.748.794 Expedida en Bucaramanga- Santander  
BLANCA EDILMA AMAYA DAZA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 39.713.638 Expedida en Usme – Cundinamarca  
LILIA GOMEZ DE MENDOZA (Propietario 0.105 %)  
C.C 37.813.628 Expedida en Bucaramanga- Santander  
BARBARA SANGUINO CARVAJAL (Propietaria 0.175 %)  
C.C 37.548.695 Expedida en Lebrija- Santander  
MARITZA MENDOZA GOMEZ (Propietario 0.105 %)  
C.C 37.542.776  
NELSON BAEZ GUALDRON (Propietaria 0.175 %)  
C.C 13.538.106 Expedida en Lebrija –Santander  
JUAN SEBASTIAN BORDAMALO BARBOSA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.098.749.844 Expedida en Bucaramanga- Santander  
DAVID LEONARDO ESPINDOLA PEREZ (Propietaria 0.175 %)  
C.C 1.098.771.450 Expedida en Bucaramanga – Santander  
MARIA ANGELICA MENDOZA AMAYA (Propietario 0.35 %)  
C.C 28.212.781 Expedida en Lebrija- Santander  
FLOR MARIA PALOMINO QUIROGA (Propietaria 0.175 %)  
C.C 27.949.637 Expedida en Bucaramanga- Santander

**LUIS HUMBERTO QUINTERO RAMIREZ (Propietaria 0.175 %)**

**C.C 56.744.469 Expedida en Lebrija – Santander**

**ROSMIRA ALVARADO REYES (Propietaria 0.175 %)**

**C.C 28.214.255 Expedida en Lebrija – Santander**

**ROSALBA LUNA DE CACERES (Propietaria 0.175 %)**

**C.C 63.306.273 Expedida en Bucaramanga- Santander**

**Abscisas: Inicial (K115+221,87- Final K 115+271,75)**

Ficha Predial No. **BBY-UF\_09\_132A**

Nombre: Lote número tres (3)

Vereda: Santo Domingo

Municipio de Lebrija, Santander

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

**Asunto: Oficio de Oferta Formal de Compra, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Lote número tres (3), Vereda: Santo Domingo del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0010-0211-000 M.E. y matrícula inmobiliaria No. 300-355057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.**

Cordial saludo,

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

En virtud de lo anterior, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI, a través del CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S. requiere comprar el predio citado en el asunto de la presente comunicación, conforme a la afectación descrita en la ficha y plano predial No. **BBY-UF\_09\_132A** elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP de fecha 03/07/2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **CIENTO CUARENTA Y OCHO COMA CERO SIETE METROS CUADRADOS(148,07 m<sup>2</sup>)** que incluye las siguientes mejoras y especies:

| ANEXOS CONSTRUCTIVOS |  |      |           |        |          |                |
|----------------------|--|------|-----------|--------|----------|----------------|
| ELEMENTO             | DESCRIPCIÓN  | EDAD | VIDA ÚTIL | ESTADO | CANTIDAD | UNIDAD         |
| B1                   | Vía de acceso en tierra, ancho promedio de 4,00 metros | 3    | 20        | Bueno  | 62,42    | m <sup>2</sup> |

Fuente: Ficha predial BBY-UF\_09\_132A

| ESPECIE / DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDAD         |
|-----------------------|----------|----------------|
| Pasto Natural         | 85,65    | m <sup>2</sup> |

Fuente: Ficha predial BBY-UF\_09\_132A

El área requerida se encuentra debidamente alinderada entre las abscisas:

Área: **(K 115+221,87- FINAL K115+271,75)** del mencionado proyecto ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

| LINDEROS         | LONGITUD | COLINDANTES  |
|------------------|----------|--|
| <b>Norte</b>     | 23,00    | Con predio de Agencia Nacional de infraestructura- ANI     |
| <b>Sur</b>       | 28,14    | Con resto del mismo predio de Margareth Ríos Amaya y otros |
| <b>Oriente</b>   | 12,25    | Con predio de María Eugenia Rueda Serrano                  |
| <b>Occidente</b> | 2,40     | Con resto del mismo predio de Margareth Ríos Amaya y otros |

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

El valor de la oferta de compra es la suma de **VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE (\$26.643.525,00)** discriminados así:

| VALUACIÓN DEL TERRENO                               |  |  |                |              |                     |
|---|--|--|----------------|--------------|---------------------|
|   | ÁREA   | CANTIDAD   | UNIDAD         | VALOR UNIDAD | VALOR PARCIAL       |
| 14.1  | Área requerida - Suelo suburbano                   | 148,07   | m <sup>2</sup> | \$175.279    | \$25.953.562        |
| <b>VALOR DEL TERRENO</b>                            |  |  |                |              | <b>\$25.953.562</b> |
| VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES                     |  |  |                |              |                     |
|   | DESCRIPCIÓN  | CANTIDAD   | UNIDAD         | VALOR UNIDAD | VALOR PARCIAL       |
| 14.2  | No presenta  |  |                |              |                     |
| <b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>                  |  |  |                |              | <b>\$0</b>          |
| VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS    |  |  |                |              |                     |
|   | DESCRIPCIÓN  | CANTIDAD   | UNIDAD         | VALOR UNIDAD | VALOR PARCIAL       |
| 14.3  | B1   | 62,42  | m <sup>2</sup> | \$9.997      | \$624.013           |
| <b>VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> |  |  |                |              | <b>\$624.013</b>    |
| VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS      |  |  |                |              |                     |
|   | ESPECIE  | CANTIDAD   | UNIDAD         | VALOR UNIDAD | VALOR PARCIAL       |
| 14.4  | Pasto Natural                                      | 85,65  | m <sup>2</sup> | \$ 770       | \$65.951            |
| <b>VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS</b>   |  |  |                |              | <b>\$65.951</b>     |
| 14.5  | <b>VALOR TOTAL DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL</b> |  |                |              | <b>\$26.643.525</b> |
| <b>VALOR EN LETRAS:</b>                             |  | <b>VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE.</b> |                |              |                     |

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 a la indemnización por Lucro Cesante:

No se aportó documentación para la tasación del lucro cesante

Daño Emergente:

| <b>GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO APROXIMADOS</b>       |                     |                                     |
|---|---------------------|-------------------------------------|
| <b>VALOR BASE DE COMPRAVENTA</b>                        | <b>\$26.643.525</b> | <b>Tasa o valor estimado % / \$</b> |
| <b>DERECHOS NOTARIALES:</b>                             |                     |                                     |
| DERECHOS NOTARIALES                                     | \$93.252            | 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                            |
| <b>SUBTOTAL</b>   | <b>\$318.452</b>    |                                     |
| <b>CUENTAS DE ORDEN</b>                                 |                     |                                     |
| SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO                           | \$9.300             | 50%                                 |
| FONDO NACIONAL DE NOTARIADO                             | \$9.300             | 50%                                 |
| IVA   | \$60.506            |                                     |
| <b>SUBTOTAL</b>   | <b>\$79.106</b>     |                                     |
| <b>TOTAL A PAGAR EN NOTARIA</b>                         | <b>\$397.558</b>    |                                     |
| <b>OTROS GASTOS</b>                                     |                     |                                     |
| BOLETA FISCAL   | \$426.296           | 1,60%                               |
| REGISTRO  | \$205.155           | 0,77%                               |
| OTROS   | \$20.000            |                                     |
| <b>SUBTOTAL</b>   | <b>\$651.450</b>    |                                     |
| <b>GRAN TOTAL</b>                                       | <b>\$1.049.008</b>  |                                     |
| <i>Fuente: Superintendencia de notariado y registro</i> |                     |                                     |

**SON: UN MILLÓN CUARENTA Y NUEVE MIL OCHO PESOS M/CTE.**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998 y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificados por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, las Resoluciones 898, 1044 de 2014 y 316 de 2015 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC. se anexa el informe técnico de avalúo **BBY-UF\_09\_132A** , de 26/02/2021, elaborado por la **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, el propietario del inmueble a ofertar cuenta con un término de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados a partir de la notificación de la presente oferta formal de compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar a esta firma Concesionaria mediante comunicación escrita que deberá allegar a la siguiente dirección: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S., Carrera 26 # 36-14 – Oficina 702, Bucaramanga y al correo electrónico predial@rutadelcacao.com.co

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

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

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

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

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

Respetuosamente,



**Conrad Vellvé Rafecas**  
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, 26 de febrero de 2021

Señores  
CONCESIÓN RUTA DEL CACAO  
Ciudad

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. RDC 9-132A, correspondiente a la ficha predial BBY-UF\_09\_132A, del predio denominado Lote N° 3, ubicado en la vereda Santo Domingo, del municipio de Lebrija, departamento de Santander, república de Colombia.

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

Cordialmente,



JULIO CESAR ARDILA  
Director Ejecutivo

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
[www.lonjadesantander.com](http://www.lonjadesantander.com)  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO RDC 9-132A

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>CLASE DE AVALÚO</b>     | CORPORATIVO COMERCIAL  |
| <b>SOLICITANTE</b>         | CONCESIÓN RUTA DEL CACAO   |
| <b>DATOS DEL INMUEBLE</b>  | BBY-UF_09_132A<br>PREDIO "LOTE N° 3"<br>VEREDA SANTO DOMINGO<br>MUNICIPIO DE LEBRIJA<br>DEPARTAMENTO DE SANTANDER<br>REPÚBLICA DE COLOMBIA |
| <b>USO DEL AVALÚO</b>      | ADQUISICIÓN PREDIAL PARA EL PROYECTO<br>"CORREDOR VIAL BUCARAMANGA -<br>BARRANCABERMEJA - YONDÓ" - CONCESIÓN<br>RUTA DEL CACAO             |
| <b>PROPIETARIOS</b>        | MARGARETH ANDREA RIOS AMAYA Y OTROS  |
| <b>AVALUADOR DESIGNADO</b> | ANGÉLICA FERNANDA GÓMEZ NAVARRO  |
| <b>FECHA DE INSPECCIÓN</b> | 24 DE JUNIO DE 2020  |

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 1. INFORMACION GENERAL

**1.1. Solicitante:** Concesión Ruta Del Cacao – 3 de febrero de 2020; solicitud de actualización de fecha 28 de enero de 2021.

**1.2. Tipo de inmueble:** Predio Rural - Suburbano

**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)



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- 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)
- 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:** Santo Domingo

**1.8. Dirección del inmueble:** Lote N° 3

**1.9. Abscisado o coordenadas de área requerida:**

**Inicial:** K 115+221,87

**Final:** K 115+271,75

**1.10. Uso actual del inmueble:** Rural Agrícola

**1.11. Uso por Norma:** Suburbano

**1.12. Información catastral:**

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
[www.lonjadesantander.com](http://www.lonjadesantander.com)  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Número predial: 68406000000100211000 (Mayor Extensión)

Área catastral de terreno: 37763 m<sup>2</sup>

Área catastral construida: 0 m<sup>2</sup>

## 1.13. Fecha de visita de inspección al predio: 24 de junio de 2020

*(Nota: Los elementos objeto del presente avalúo fueron inspeccionados en su totalidad en la fecha anteriormente señalada, la cual es posterior al encargo valuatorio inicial. Pese a que la fecha de inspección se registra anterior a la fecha del alcance al segundo encargo valuatorio formal, dicha situación no afecta el análisis en la determinación del avalúo corporativo comercial)*

## 1.14. Fecha del informe de avalúo: 26 de febrero de 2021

## 2. DOCUMENTOS

**a. Certificación de tradición y libertad:** Matrícula 300-355057, de fecha del 9 de diciembre de 2020.

**b. Escritura pública:** Escritura Publica No. 56 del 18 de enero de 2019, otorgada en la Notaria Octava de Bucaramanga. Escritura Publica No. 276 del 1 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 277 del 1 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 278 del 1 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 283 del 4 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 299 del 6 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 331 del 11 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 332 del 11 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 308 del 7 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 798 del 12 de abril de 2019, otorgada en la Notaria Sexta de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3908 del 17 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3905 del 17 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3910 del 17 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3909 del 17 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3917 del 17 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3880 del 16 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3877 del 16 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de

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

Bucaramanga. Escritura Publica No. 3863 del 16 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3906 del 17 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3889 del 16 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escrituras Públicas No. 967 del 16 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga y No. 966 del 16 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 930 del 13 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 965 del 16 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 964 del 16 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escrituras Públicas No. 928, 931, 932 del 13 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1031 del 19 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1033 del 19 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1053 del 20 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escrituras Públicas No. 1070 y 1069 del 20 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1032 del 20 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1286 del 22 de mayo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1059 del 20 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1228 del 15 de mayo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1350 del 3 de junio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1328 del 29 de mayo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1659 del 7 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1702 del 10 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1682 del 9 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1701 del 10 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1726 del 13 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1703 del 10 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1704 del 10 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1810 del 17 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1824 del 21 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 538 del 11 de agosto de 2020 y 539 del 11 de agosto de 2020, otorgadas en la Notaria Cuarta de Bucaramanga.

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
[www.lonjadesantander.com](http://www.lonjadesantander.com)  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Escritura Pública No. 543 del 12 de agosto de 2020, otorgada en la Notaria Cuarta de Bucaramanga. Escritura Pública No. 544 del 12 de agosto de 2020, otorgada en la Notaria Cuarta de Bucaramanga. Escritura Pública No. 545 del 12 de agosto de 2020, otorgada en la Notaria Cuarta de Bucaramanga. Escritura Pública No. 546 del 13 de agosto de 2020, otorgada en la Notaria Cuarta de Bucaramanga.

- c. **Certificado catastral:** Registros 1 y 2 IGAC.
- d. **Certificación de uso de suelo y norma de usos:** Expedido el 15 de junio de 2017 por la Oficina Asesora de Planeación del municipio de Lebrija.
- e. **Estudios de títulos:** Estudio jurídico de títulos sin fecha, alcance al estudio jurídico de títulos con fecha del 16 de diciembre de 2020.
- f. **Reglamentos de propiedad horizontal:** No aplica.
- g. **Cartas catastrales de localización del predio y/o ficha predial:** Ficha predial BBY-UF\_09\_132A, con fecha del 03 de julio de 2020.
- h. **Planos topográficos, de afectaciones, o urbanísticos:** Plano de afectación BBY-UF\_09\_132A con fecha de julio de 2020.
- i. **Planos arquitectónicos:** No aplica.
- j. **Solicitud de valoración de los conceptos por daño emergente, lucro cesante:**

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

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

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

- Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.
- Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.

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

## 3. INFORMACION JURÍDICA

### 3.1. Propietarios:

| TITULAR   | ID   | NÚMERO        |
|---|------|---------------|
| MARGARETH ANDREA RIOS AMAYA (Propietaria 91,075 %)    | C.C. | 1.099.367.760 |
| ARNULFO PEREZ JEREZ (Propietario 0.07 %)              | C.C. | 2.112.640     |
| MARITZA MENDOZA GOMEZ (Propietaria 0.07 %)            | C.C. | 37.542.776    |
| LILIA GOMEZ DE MENDOZA (Propietaria 0.07 %)           | C.C. | 37.813.628    |
| ANA MILENA MENDOZA GOMEZ (Propietaria 0.07%)          | C.C. | 37.748.794    |
| LUZ MARINA FERREIRA GOMEZ (Propietaria 0.035 %)       | C.C. | 63.444.618    |
| ABIGAIL ZABALA FERREIRA (Propietaria 0.035 %)         | C.C. | 63.449.944    |
| SANDRA MILENA ALVAREZ CENTENO (Propietaria 0.07%)     | C.C. | 28.214.762    |
| EMILCE BAEZ JAIMES (Propietaria 0.035 %)              | C.C. | 28.213.546    |
| SILVERIO NIÑO CASTILLO (Propietario 0.035 %)          | C.C. | 2.113.254     |
| LIGIA GOMEZ CASTILLO (Propietaria 0.07%)              | C.C. | 63.289.787    |
| HERNAN CALDERON RAMIREZ (Propietaria 0.035 %)         | C.C. | 2.112.863     |
| ROSA MARÍA CARDENAS SANTANA (Propietaria 0.035 %)     | C.C. | 63.544.132    |
| FANNY CALDERON RAMIREZ (Propietaria 0.175%)           | C.C. | 28.212.387    |
| RAUL SANDOVAL SANTOS (Propietario 0.175%)             | C.C. | 13.640.620    |
| YAIR HERNANDEZ NOGUERA (Propietario 0.175%)           | C.C. | 91.324.705    |
| YEISON MENDOZA PATIÑO (Propietario 0.175%)            | C.C. | 1.098.734.388 |
| CARMEN JULIO PUENTES CARDENAS (Propietario 0.175%)    | C.C. | 91.152.485    |
| ROSA AMINTA HENAO MARTÍNEZ (Propietaria 0.0875%)      | C.C. | 63.283.311    |
| ONOFRE LOPEZ MONTERO (Propietario 0.0875%)            | C.C. | 37.944.641    |
| ANGEL MARÍA QUIÑONEZ RIOS (Propietario 0.6125%)       | C.C. | 91.180.437    |
| SERGIO MONSALVE RIOS (Propietario 0.0875%)            | C.C. | 91.286.823    |
| YANETH PEREZ SANCHEZ (Propietaria 0.280%)             | C.C. | 63.515.814    |
| JOSE MANUEL MONSALVE PEREZ (Propietaria 0.175%)       | C.C. | 1.102.353.070 |
| JORGE ARDILA (Propietario 0,35 %)                     | C.C. | 2075202       |
| MAYRA ALEJANDRA HERRERA RAMIREZ (Propietaria 0,175 %) | C.C. | 1099376477    |
| LUIS EDUARDO CARREÑO MARTINEZ (Propietario 0,175%)    | C.C. | 13822386      |
| OSCAR JAVIER CARREÑO GARCIA (Propietario 0,175%)      | C.C. | 91472434      |
| MIRIAM DUQUE DE RAMIREZ (Propietaria 0,525%)          | C.C. | 24925538      |
| DARWIN CAMILO NIÑO PRADA (Propietario 0,0875%)        | C.C. | 1005451503    |
| GEFFERSON ANDRES NIÑO PRADA (Propietario 0,0875%)     | C.C. | 1102383812    |
| ROSA ELENA PRADA ORTEGA (Propietaria 0,175%)          | C.C. | 27977571      |
| YULEIDY ORTIZ CORONADO (Propietaria 0,175%)           | C.C. | 1098631468    |
| WILLIAM FERNNEY ORTIZ PRADA (Propietario 0,35%)       | C.C. | 1102380819    |
| MAYRA LISETH ORTIZ PRADA (Propietaria 0,175%)         | C.C. | 1102354117    |
| CARMEN ALICIA CALDERON RAMIREZ (Propietaria 0,175%)   | C.C. | 28212791      |
| LEONEL QUIROGA PALOMINO (Propietario 0,350%)          | C.C. | 5670911       |

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

|   |      |            |
|---|------|------------|
| DIOCELINA SUAREZ CESPEDES (Propietaria 0,350 %)       | C.C. | 63457402   |
| ANA MERCEDES ORTIZ RAMIREZ (Propietaria 0,175%)       | C.C. | 28199527   |
| FRANCISCO JAVIER BECERRA LAITON (Propietario 0,175%)  | C.C. | 91497771   |
| JESUS GOMEZ CORREDOR (Propietario 0,175%)             | C.C. | 91184538   |
| ANA MILENA MENDOZA GOMEZ (Propietario 0,105%)         | C.C. | 37748794   |
| BLANCA EDILMA AMAYA DAZA (Propietario 0,175%)         | C.C. | 39713638   |
| LILIA GOMEZ DE MENDOZA (Propietaria 0.105%)           | C.C. | 37813628   |
| BARBARA SANGUINO CARVAJAL (Propietario 0.175%)        | C.C. | 37548695   |
| MARITZA MENDOZA GOMEZ (Propietario 0.105%)            | C.C. | 37542776   |
| NELSON BAEZ GUALDRON (Propietario 0.175%)             | C.C. | 13538106   |
| JUAN SEBASTIAN BORDAMALO BARBOSA (Propietario 0.175%) | C.C. | 1098749844 |
| DAVID LEONARDO ESPINDOLA PEREZ (Propietario 0.175%)   | C.C. | 1098771450 |
| MARIA ANGELICA MENDOZA AMAYA (Propietario 0.35%)      | C.C. | 28212781   |
| FLOR MARIA PALOMINO QUIROGA (Propietario 0.175%)      | C.C. | 27949637   |
| LUIS HUMBERTO QUINTERO RAMIREZ (Propietario 0.175%)   | C.C. | 5674469    |
| ROSMIRA ALVARADO REYES (Propietario 0.175%)           | C.C. | 28214255   |
| ROSALBA LUNA DE CACERES (Propietario 0.175%)          | C.C. | 63306273   |

*Fuente: Estudio de títulos y alcance.*

- I. Títulos de adquisición:** Escritura Publica No. 56 del 18 de enero de 2019, otorgada en la Notaria Octava de Bucaramanga. Escritura Publica No. 276 del 1 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 277 del 1 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 278 del 1 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 283 del 4 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 299 del 6 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 331 del 11 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 332 del 11 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 308 del 7 de marzo de 2019, otorgada en la Notaria Primera de Floridablanca. Escritura Publica No. 798 del 12 de abril de 2019, otorgada en la Notaria Sexta de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3908 del 17 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3905 del 17 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3910 del 17 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3909 del 17 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3917 del 17 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3880 del 16 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3877 del 16 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Publica No. 3863 del 16 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura

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

Publica No. 3906 del 17 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 3889 del 16 de octubre de 2019, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escrituras Públicas No. 967 del 16 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga y No. 966 del 16 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 930 del 13 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 965 del 16 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 964 del 16 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escrituras Públicas No. 928, 931, 932 del 13 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1031 del 19 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1033 del 19 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1053 del 20 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escrituras Públicas No. 1070 y 1069 del 20 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1032 del 20 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1286 del 22 de mayo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1059 del 20 de marzo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1228 del 15 de mayo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1350 del 3 de junio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1328 del 29 de mayo de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1659 del 7 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1702 del 10 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1682 del 9 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1701 del 10 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1726 del 13 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1703 del 10 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1704 del 10 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1810 del 17 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 1824 del 21 de julio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Bucaramanga. Escritura Pública No. 538 del 11 de agosto de 2020 y 539 del 11 de agosto de 2020, otorgadas en la Notaria Cuarta de Bucaramanga. Escritura Pública No. 543 del 12 de agosto de 2020, otorgada en la Notaria Cuarta de Bucaramanga. Escritura Pública No. 544 del 12 de agosto de 2020,

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
[www.lonjadesantander.com](http://www.lonjadesantander.com)  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

otorgada en la Notaria Cuarta de Bucaramanga. Escritura Pública No. 545 del 12 de agosto de 2020, otorgada en la Notaria Cuarta de Bucaramanga. Escritura Pública No. 546 del 13 de agosto de 2020, otorgada en la Notaria Cuarta de Bucaramanga.

**3.2. Matricula inmobiliaria:** 300-355057 - Oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.

**3.3. Observaciones jurídicas:** La servidumbre de Gasoducto y tránsito con ocupación de gas a favor de Transoriente, la servidumbre legal de oleoducto a favor de Ecopetrol y la servidumbre de tránsito a favor de Jorge Tobón, mencionadas en la complementación del F.M.I. NO se encuentran dentro del área requerida. La servidumbre de tránsito pasiva mencionada en la anotación # 2 del folio de matrícula inmobiliaria No se encuentra dentro del área requerida. Ficha Predial No. BBY-UF\_09-132A.

## 4. DESCRIPCION DEL SECTOR

**4.1. Delimitación del sector:** El sector limita por el Norte con la vereda San Nicolas Bajo, por el Oriente con el casco urbano de Lebrija; por el Occidente con la Vereda San Gabriel y por el Sur con la Vereda Manchadores.

**4.2. Actividad predominante:** Rural Agrícola

**4.3. Topografía:** Inclinado (12% - 25%)

**4.4. Características climáticas:**

**Altura:** 1.150 m.s.n.m.

**Temperatura:** 26°C

**Precipitación anual:** 1.280 mm

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

|                 |      |
|-----------------|------|
| <b>UCS_CP</b>   | VIII |
| <b>CLASE</b>    | VIII |
| <b>SUBCLASE</b> | --   |
| <b>GRUPO</b>    |      |

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

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>MANEJO</b>            |  |
| <b>UCS</b>               | MEAf, MEAg, MEAg3, MHAg, MHAg2, MHBg, MHBg2, MLAG, MLAG2, MLBg, MLBg2, MLFg, MLFg2, LLFg, MQAg, MQAg2, MQBg2, MQBg, MQDf3, MQDg, MQDg2, MQDg3, LQEG, LQEG2, MVAg, MVAg2, MVCg, MVCg2, MRAf3, MRAg2, MRAg3, MRBf3, MRBg2, MRBg3, MRDg3, MWaf2, MWaf3, MWAg2, MW |
| <b>PRINCIPALES</b>       | Pendientes abruptas, erosión moderada y severa, heladas, bajas temperaturas, deficiente precipitación, vientos fuertes, sectores con suelos superficiales  |
| <b>USOS RECOMENDADOS</b> | Sin uso agropecuario, se debe fomentar la vegetación nativa, preservar los recursos hídricos, flora y fauna e implantar bosque de tipo protector   |
| <b>PRACTICAS</b>         | Ganadería y arbustos de páramo, rastrojos, bosques intervenidos, pastos con rastrojo, escasos cultivos de subsistencia (maíz, yuca), en aquellos climas adecuados  |

Fuente: Geoportel IGAC

## 4.6. Servicios públicos:

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| <b>Acueducto:</b>                | No |
| <b>Energía eléctrica:</b>        | No |
| <b>Transporte público:</b>       | SI |
| <b>Recolección basuras:</b>      | NO |
| <b>GAS natural domiciliario:</b> | NO |
| <b>Alcantarillado:</b>           | NO |
| <b>Teléfono fijo:</b>            | NO |
| <b>Alumbrado público:</b>        | SI |
| <b>Señalización:</b>             | SI |

## 4.7. Servicios comunales:

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| <b>Escuela:</b>                       | SI |
| <b>Inspección de policía:</b>         | SI |
| <b>Centro de atención médica:</b>     | SI |
| <b>Áreas lúdicas:</b>                 | SI |
| <b>Centro comunal:</b>                | SI |
| <b>Centro de acopio agropecuario:</b> | SI |
| <b>Centro deportivo:</b>              | SI |

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

## 5. REGLAMENTACION URBANISTICA

**5.1. Documento EOT:** Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Lebrija, Acuerdo Municipal 011 del 28 de noviembre del 2003, modificado mediante Acuerdo Municipal 010 del 24 de Julio de 2011.

**5.2. Clasificación de uso de suelo:** Suburbano.

**5.3. Usos principales:** Residencial.

**5.4. Usos compatibles:** Comercial grupo 1 y 2, institucional grupo 1, recreativo grupo 1 y 2, zonas verdes.

**5.5. Edificabilidad, índices o densidad por hectárea:** No aplica.

**5.6. Afectaciones:** La servidumbre de Gasoducto y transito con ocupación de gas a favor de Transoriente, la servidumbre legal de oleoducto a favor de Ecopetrol y la servidumbre de tránsito a favor de Jorge Tobón, mencionadas en la complementación del F.M.I. NO se encuentran dentro del área requerida. La servidumbre de transito pasiva mencionada en la anotación # 2 del folio de matrícula inmobiliaria No se encuentra dentro del área requerida. Ficha Predial No. BBY-UF\_09-132A.

### 5.7. Observaciones a la reglamentación urbanística:

Fuente: Certificado de uso de suelo expedido el 15 de junio de 2017 por la Oficina Asesora de Planeación de Lebrija. Adicionalmente, se verifica cualitativamente la correspondencia de la clasificación del territorio establecida en el certificado, con relación a la cartografía del EOT vigente. / Suelo suburbano - Sector Occidental casco urbano vía Lebrija – Barrancabermeja.

### 5.8. Plano de localización geoespacial:

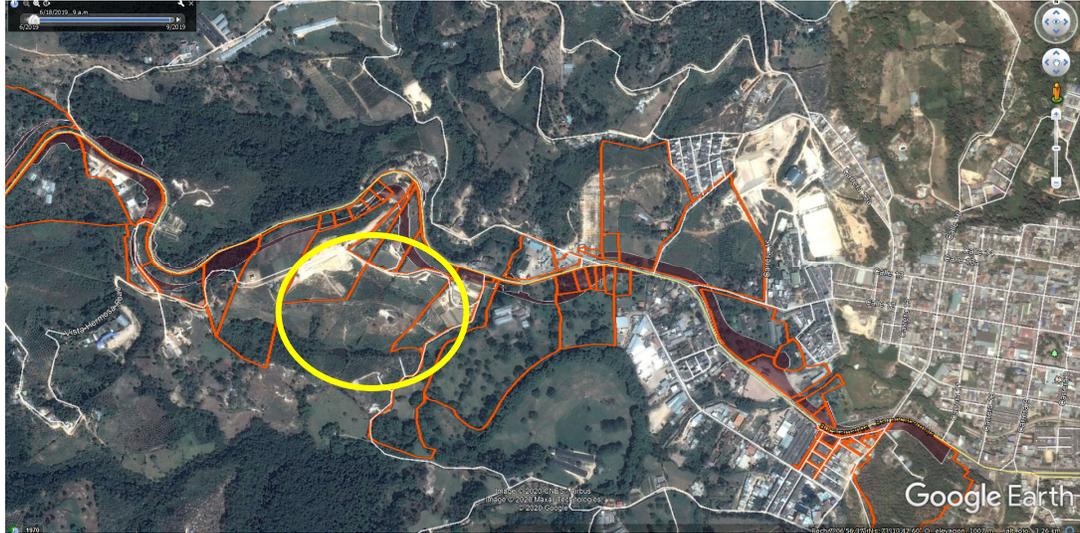
Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
www.lonjadesantander.com  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



Fuente: Google Earth

## 5.9. Plano de localización en el mapa del EOT



| AREAS POR CATEGORIA |                                     |  |   |  |   |
|---------------------|-------------------------------------|--|---|--|---|
|                     | AREA DESTINADA A VIVIENDA CAMPESTRE |  | AGROPECUARIO  |  | AREAS DE DRENAJES ABASTECEDORES DE ADUECTOS |
|                     | AREA URBANA                         |  | AREA DE BOSQUES NATURALES   |  | AREAS DE PROTECCION ABSOLUTA POR INUNDACION |
|                     | AREAS CENTROS POBLADOS              |  | AREA DE CONSERVACION DE COBERTURAS ESPECIALES                           |  | AREAS DE RECUPERACION PARA LA PRODUCCION    |
|                     | AREAS DE EXPANSION URBANA           |  | AREA DE MANEJO INTEGRAL DE LOS RECURSOS NATURALES                       |  | BOSQUES PRODUCTORES                         |
|                     | SUELO SUBURBANO                     |  | AREA DE RECUPERACION AMBIENTAL PARA LA RECREACION                       |  | BOSQUES PROTECTORES - PRODUCTORES           |
|                     | AGROFORESTAL                        |  | AREAS DE LA RECUPERACION FORESTAL PARA LA CONSERVACION DE FAUNA Y FLORA |  | CULTIVOS PERMANENTES                        |

Fuente: Informe técnico de usos del suelo Concol

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





## 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

**6.1. Ubicación:** Sector rural localizado en la vereda Santo Domingo, presenta uso predominante de lote en bruto rural agrícola con atributos normativos suburbanos.

**Coordenadas:** 7° 6'57.92"N y 73°13'58.60"O

### 6.2. Área del terreno:

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| ÁREA TOTAL DEL TERRENO          | 37762,79       | m <sup>2</sup> |
| ÁREA PROTECCIÓN O RONDA HÍDRICA | 0,00           | m <sup>2</sup> |
| ÁREA REQUERIDA                  | 148,07         | m <sup>2</sup> |
| ÁREA REMANENTE                  | 0,00           | m <sup>2</sup> |
| ÁREA SOBRANTE                   | 37614,72       | m <sup>2</sup> |
| ÁREA TOTAL REQUERIDA            | 148,07         | m <sup>2</sup> |
| FUENTE: FICHA PREDIAL           | BBY-UF_09_132A |                |

### 6.3. Linderos del área objeto de valoración:

**Por el NORTE:** 23,00 m. Con Predio de Agencia Nacional de Infraestructura - ANI

**Por el ORIENTE:** 12,25m. Con Predio de María Eugenia Rueda Serrano

**Por el SUR:** 28,14 m. Con Resto del mismo Predio de Margareth Ríos Amaya y Otros

**Por el OCCIDENTE:** 2,40 m. Con Resto del mismo Predio de Margareth Ríos Amaya y Otros

**Fuente:** Ficha predial BBY-UF\_09\_132A

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

### 6.5. Unidades fisiográficas

| UNIDADES FISIOGRAFICAS | UNIDAD 1  |
|------------------------|-----------|
| ÁREA (ha)              | 148,07    |
| RELIEVE                | Inclinado |



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| PENDIENTE            | 12% - 25% |
| USO ACTUAL PRINCIPAL | Suburbano |
| CLASE AGROLÓGICA     | VIII      |

## 6.6. Áreas construidas:

De acuerdo con la ficha predial aportada, no se afectan construcciones principales en el área requerida.

## 6.7. Características constructivas:

De acuerdo con la ficha predial aportada, no se afectan construcciones principales en el área requerida.

## 6.8. Construcciones anexas:

| ANEXOS CONSTRUCTIVOS |  |      |           |        |          |                |
|----------------------|--|------|-----------|--------|----------|----------------|
| ELEMENTO             | DESCRIPCIÓN  | EDAD | VIDA ÚTIL | ESTADO | CANTIDAD | UNIDAD         |
| B1                   | Vía de acceso en tierra, ancho promedio de 4,00 metros | 3    | 20        | Bueno  | 62,42    | m <sup>2</sup> |

Fuente: Ficha predial BBY-UF\_09\_132A

## 6.9. Cultivos y especies:

| ESPECIE / DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDAD         |
|-----------------------|----------|----------------|
| Pasto Natural         | 85,65    | m <sup>2</sup> |

Fuente: Ficha predial BBY-UF\_09\_132A

## 7. METODOS VALUATORIOS

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

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

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

**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.

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

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. INVESTIGACION ECONOMICA 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.

DATOS OFERTAS / TRANSACCIONES DE MERCADO SUELO RURAL CATEGORIA SUBURBANO SECTOR - UF9

| No. | Tipo de inmueble       | Ubicación del predio | Datos Transacción / Oferta   | Valor transacción / oferta | Área terreno m2 | Área Construcciones m <sup>2</sup> | Área cultivos o coberturas m2 | Fuente                              |
|-----|------------------------|----------------------|--|----------------------------|-----------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 1   | Predio rural Suburbano | Lebrija - UF9        | TRANSACCIÓN: Predio Villa Eloisa<br>FMI 300-314052<br>EP 280 17/05/2018                    | \$568.738.830              | 3409,93         | 0                                  | Varias                        | Escritura Pública<br>280 17/05/2018 |
| 2   | Predio rural Suburbano | Lebrija - UF9        | TRANSACCIÓN: Predio Lote No. 3<br>Villa María Paula<br>FMI 300-271133<br>EP 281 17/05/2018 | \$494.128.950              | 2909,63         | 0                                  | Varias                        | Escritura Pública<br>281 17/05/2018 |
| 3   | Predio rural Suburbano | Lebrija - UF9        | TRANSACCIÓN: Predio Lote 5 Villa<br>María Jose<br>FMI 300-271135<br>EP 284 17/05/2018      | \$572.219.560              | 3464,52         | 0                                  | Varias                        | Escritura Pública<br>282 17/05/2018 |
| 4   | Predio rural Suburbano | Lebrija - UF9        | TRANSACCIÓN: Predio Lote<br>Número 3<br>FMI 300-355057<br>EP 731 01/11/2018                | \$419.558.678              | 2531,21         | 71,9                               | 2459,31                       | Escritura Pública<br>731 01/11/2018 |

### 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 CATEGORIA SUBURBANO SECTOR - UF9 |   |                            |               |                |   |                             |                                    |                                |                             |                         |                                      |                             |                        |                                     |                       |  |
|---|---|----------------------------|---------------|----------------|---|-----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------------|--|
| Ubicación del predio  | Transacción / Oferta  | Valor transacción / oferta | % Negociación | Valor Ajustado | DEPURACIÓN DE VALORES                     |                             |                                    |                                |                             |                         |                                      |                             |                        |                                     |                       |  |
|   |   |                            |               |                | Área cultivos o coberturas m <sup>2</sup> | Valor coberturas o cultivos | Área Construcciones m <sup>2</sup> | Valor construcciones / mejoras | Área terreno m <sup>2</sup> | Valor Terreno Segregado | Área ronda hídrica (m <sup>2</sup> ) | Valor Terreno Ronda Hídrica | Área terreno sin ronda | Valor depurado final m <sup>2</sup> | Factor indexación IPC | Valor depurado final m <sup>2</sup> a valor presente |
| Lebrija - UF9   | TRANSACCIÓN: Predio Villa Eloisa<br>FMI 300-314052<br>EP 280 17/05/2018                 | \$568.738.830              | 0%            | \$568.738.830  | Varias                                    | \$6.100.380                 | 0                                  | \$0                            | 3409,93                     | \$562.638.450           | 0,00                                 | \$0                         | 3409,9300              | \$165.000                           | 1,063735              | \$175.516  |
| Lebrija - UF9   | TRANSACCIÓN: Predio Lote No. 3 Villa María Paula<br>FMI 300-271133<br>EP 281 17/05/2018 | \$494.128.950              | 0%            | \$494.128.950  | Varias                                    | \$14.040.000                | 0                                  | \$0                            | 2909,63                     | \$480.088.950           | 0,00                                 | \$0                         | 2909,6300              | \$165.000                           | 1,063735              | \$175.516  |
| Lebrija - UF9   | TRANSACCIÓN: Predio Lote 5 Villa María Jose<br>FMI 300-271135<br>EP 284 17/05/2018      | \$572.219.560              | 0%            | \$572.219.560  | Varias                                    | \$573.760                   | 0                                  | \$0                            | 3464,52                     | \$571.645.800           | 0,00                                 | \$0                         | 3464,5200              | \$165.000                           | 1,063735              | \$175.516  |
| Lebrija - UF9   | TRANSACCIÓN: Predio Lote Número 3<br>FMI 300-355057<br>EP 731 01/11/2018                | \$419.558.678              | 0%            | \$419.558.678  | 2459,31                                   | \$614.828                   | 71,9                               | \$1.294.200                    | 2531,21                     | \$417.649.650           | 0,00                                 | \$0                         | 2531,2100              | \$165.000                           | 1,057974              | \$174.566  |

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





## 9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

No aplica.

## 10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

### 10.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO

| No.                      | Ubicación del predio | Datos Transacción / Oferta  | Valor depurado final m2 a valor presente |
|--------------------------|----------------------|---|--|
| 1                        | Lebrija - UF9        | TRANSACCIÓN: Predio Villa Eloísa<br>FMI 300-314052<br>EP 280 17/05/2018                 | \$175.516                                |
| 2                        | Lebrija - UF9        | TRANSACCIÓN: Predio Lote No. 3 Villa María Paula<br>FMI 300-271133<br>EP 281 17/05/2018 | \$175.516                                |
| 3                        | Lebrija - UF9        | TRANSACCIÓN: Predio Lote 5 Villa Maria Jose<br>FMI 300-271135<br>EP 284 17/05/2018      | \$175.516                                |
| 4                        | Lebrija - UF9        | TRANSACCIÓN: Predio Lote Número 3<br>FMI 300-355057<br>EP 731 01/11/2018                | \$174.566                                |
| PROMEDIO                 |                      |   | \$ 175.279                               |
| DESVIACIÓN ESTÁNDAR      |                      |   | \$ 475                                   |
| COEFICIENTE DE VARIACIÓN |                      |   | 0,27%                                    |
| LIMITE SUPERIOR          |                      |   | \$ 175.754                               |
| LIMITE INFERIOR          |                      |   | \$ 174.803                               |



## 10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 0,27%, 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.

Por lo anterior, se obtiene valor de referencia por metro cuadrado de terreno sin restricciones ambientales para el presente ejercicio valuatorio, la suma de \$175.279 / m<sup>2</sup>.

## 10.3. EJERCICIOS RESIDUALES

No aplica. A criterio del evaluador se adopta el método de comparación o de mercado para la determinación del valor del terreno.

## 10.4. SERVIDUMBRES

Dando aplicación a lo mencionado en el artículo 8 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de acuerdo con los insumos aportados, tales como ficha predial, estudio jurídico de títulos, estudios técnicos y folio de matrícula inmobiliaria del predio, así como lo inspeccionado en sitio, se determina lo siguiente:

La servidumbre de Gasoducto y tránsito con ocupación de gas a favor de Transoriente, la servidumbre legal de oleoducto a favor de Ecopetrol y la servidumbre de tránsito a favor de Jorge Tobón, mencionadas en la complementación del F.M.I. NO se encuentran dentro del área requerida. La servidumbre de tránsito pasiva mencionada en la anotación # 2 del folio de matrícula inmobiliaria no se encuentra dentro del área requerida. Fuente: Estudio de títulos y ficha predial.

## 10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (RONDAS DE RIO, RONDAS DE NACEDEROS, ETC)

De acuerdo con los insumos aportados, verificada la normatividad vigente para cuerpos hídricos en el EOT del municipio y la CDMB y conforme lo evidenciado en sitio, dentro del área requerida no se presentan afectaciones por rondas hídricas.



## 11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCION 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)

Teniendo en cuenta lo establecido en la resolución 620 de 2008 del IGAC, se procede a aplicar la depreciación para cada elemento constructivo, teniendo en cuenta el costo de reposición a nuevo, vida actual, vida útil y estado de conservación, obteniendo lo siguiente:

| ANEXOS CONSTRUCTIVOS |      |           |                   |                        |              |                  |                  |             |                |
|----------------------|------|-----------|-------------------|------------------------|--------------|------------------|------------------|-------------|----------------|
| ÍTEM                 | EDAD | VIDA ÚTIL | EDAD EN % DE VIDA | ESTADO DE CONSERVACIÓN | DEPRECIACIÓN | VALOR REPOSICIÓN | VALOR DEPRECIADO | VALOR FINAL | VALOR ADOPTADO |
| B1                   | 3    | 20        | 15%               | 2,0                    | 10,93%       | \$11.224         | \$1.227          | \$9.997     | \$9.997        |

## 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 2020-2021 - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER."

## 13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- Ubicación del inmueble en un sector accesible, sobre vía nacional, cercano a la cabecera municipal de Lebrija. Zona dedicada a actividades residenciales, industriales y de comercio, debido a sus atributos de suelo



suburbano; también se evidencian actividades agropecuarias.

- Vías de acceso y comunicación, vía nacional Bucaramanga - Barrancabermeja.
- Servicios públicos disponibles en el predio.
- Normatividad urbanística de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial vigente para el municipio, predio en uso de suelo bosque natural y suburbano.
- No se observa acción de grupos al margen de la ley o problemáticas sociales de ningún tipo que afecten la comercialización y el valor del bien avaluado.
- Se realizó el estudio de ofertas y transacciones recientes efectuadas en el sector y en predios vecinos, realizando la debida depuración y validación de los datos para la determinación del valor del terreno.
- Las perspectivas de valorización de la zona son buenas, en razón al proyecto en desarrollo "Corredor Vial Bucaramanga - Barrancabermeja - Yondó"
- Para efectos informativos y de mera referencia, se revisó el último Estudio de Zonas Homogéneas Goeconómicas realizado para el corredor vial y el área de influencia, aportado por la Concesión Ruta del Cacao y aprobado por la Agencia Nacional de Infraestructura.
- Solicitud expresa de encargo valuatorio por parte del solicitante Concesión Ruta del Cacao, referente a los componentes específicos de daño emergente y lucro cesante a tasar en el presente informe, de los contenidos en la Resolución 898 de 2014 del IGAC, los cuales son:
  - Daño emergente:
    - a. Notariado y Registro.
    - b. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles (trasteo) en industrias.
  - Lucro cesante:
    - a. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.



b. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.

## 14. RESULTADO DE AVALÚO

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

| <b>VALUACIÓN DEL TERRENO</b>                            |  |  |                |              |                     |
|---|--|--|----------------|--------------|---------------------|
|   | ÁREA   | CANTIDAD   | UNIDAD         | VALOR UNIDAD | VALOR PARCIAL       |
| 14.1  | Área requerida - Suelo suburbano                   | 148,07   | m <sup>2</sup> | \$175.279    | \$25.953.562        |
| <b>VALOR DEL TERRENO</b>                                |  |  |                |              | <b>\$25.953.562</b> |
| <b>VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES</b>                  |  |  |                |              |                     |
|   | DESCRIPCIÓN  | CANTIDAD   | UNIDAD         | VALOR UNIDAD | VALOR PARCIAL       |
| 14.2  | No presenta  |  |                |              |                     |
| <b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES</b>                      |  |  |                |              | <b>\$0</b>          |
| <b>VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS</b> |  |  |                |              |                     |
|   | DESCRIPCIÓN  | CANTIDAD   | UNIDAD         | VALOR UNIDAD | VALOR PARCIAL       |
| 14.3  | B1   | 62,42  | m <sup>2</sup> | \$9.997      | \$624.013           |
| <b>VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS</b>     |  |  |                |              | <b>\$624.013</b>    |
| <b>VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS</b>   |  |  |                |              |                     |
|   | ESPECIE  | CANTIDAD   | UNIDAD         | VALOR UNIDAD | VALOR PARCIAL       |
| 14.4  | Pasto Natural                                      | 85,65  | m <sup>2</sup> | \$ 770       | \$65.951            |
| <b>VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS</b>       |  |  |                |              | <b>\$65.951</b>     |
| 14.5  | <b>VALOR TOTAL DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL</b> |  |                |              | <b>\$26.643.525</b> |
| <b>VALOR EN LETRAS:</b>                                 |  | <b>VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE.</b> |                |              |                     |

## 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:



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

| <b>GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO APROXIMADOS</b>       |                    |                              |
|---|--------------------|------------------------------|
| VALOR BASE DE COMPRAVENTA                               | \$26.643.525       | Tasa o valor estimado % / \$ |
| DERECHOS NOTARIALES:                                    |                    |                              |
| DERECHOS NOTARIALES                                     | \$93.252           | 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  | \$318.452          |                              |
| CUENTAS DE ORDEN  |                    |                              |
| SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO                           | \$9.300            | 50%                          |
| FONDO NACIONAL DE NOTARIADO                             | \$9.300            | 50%                          |
| IVA   | \$60.506           |                              |
| SUBTOTAL  | \$79.106           |                              |
| TOTAL A PAGAR EN NOTARIA                                | \$397.558          |                              |
| OTROS GASTOS  |                    |                              |
| BOLETA FISCAL   | \$426.296          | 1,60%                        |
| REGISTRO  | \$205.155          | 0,77%                        |
| OTROS   | \$20.000           |                              |
| SUBTOTAL  | \$651.450          |                              |
| <b>GRAN TOTAL</b>                                       | <b>\$1.049.008</b> |                              |
| <i>Fuente: Superintendencia de notariado y registro</i> |                    |                              |

**SON: UN MILLÓN CUARENTA Y NUEVE MIL OCHO PESOS M/CTE.**

## **16. DETERMINACIÓN LUCRO CESANTE CON BASE EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA**

No aplica. No se aportó documentación para tasación de lucro cesante.

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

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

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

Cordialmente,

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

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

FICHA PREDIAL:

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

BBY-UF\_09\_132A

2021



Vía en tierra



Vía en tierra



Pasto Natural



Pasto Natural

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
[www.lonjadesantander.com](http://www.lonjadesantander.com)  
Bucaramanga - Colombia





## GEOESPACIALIZACIÓN MUESTRAS ESTUDIO DE MERCADO





| <b>B1 - Vía de acceso en tierra, ancho promedio de 4,00 metros</b> | <b>Unidad</b>  | <b>Cantidad</b> | <b>% pérdidas</b> | <b>Valor Unitario</b> | <b>Subtotal</b>                  | <b>Fuente de consulta</b>   |
|--|----------------|-----------------|-------------------|-----------------------|----------------------------------|---|
| Hora de cuadrilla de albañilería                                   | Hora           | 12              | 2%                | \$ 25.742             | \$ 315.077                       | Salario mínimo 2021 con prestaciones  |
| Material de subbase 10 cm espesor                                  | m <sup>2</sup> | 213,2           | 2%                | \$ 7.772              | \$ 1.690.152                     | <a href="https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios#santander">https://www.invias.gov.co/index.php/informacion-institucional/hechos-de-transparencia/analisis-de-precio-unitarios#santander</a> |
| Herramientas menores   | %              | 5               | 2%                | \$ 76.040             | \$ 387.804                       | Estimado  |
|  |                |                 |                   |                       | <b>COSTO TOTAL</b>               | <b>\$ 2.393.033</b>   |
|  |                |                 |                   |                       | <b>COSTO TOTAL m<sup>2</sup></b> | <b>\$ 11.224</b>  |



# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## ALCANCE Y DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
[www.lonjadesantander.com](http://www.lonjadesantander.com)  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
[www.lonjadesantander.com](http://www.lonjadesantander.com)  
Bucaramanga - Colombia



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

| FECHA | D  | M  | A    | LUGAR                                | HORA      |
|-------|----|----|------|--------------------------------------|-----------|
|       | 26 | 02 | 2021 | LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER | 2:00 P.M. |

**IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:**

|  |
|--|
| FRACCIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO BBY-UF_09_132A, MUNICIPIO DE |
| LEBRIJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER                                 |

| TIPO DE AVALUO        | AVALUADORES DESIGNADOS |
|-----------------------|------------------------|
| CORPORATIVO COMERCIAL | ANGELICA GOMEZ NAVARRO |

**DESARROLLO:**

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

**APROBACIÓN DEL INFORME VALUATORIO:**

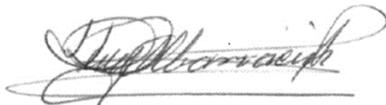
Se aprueba el valor comercial de la franja en la suma de \$26.643.525 (VEINTISEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE)



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



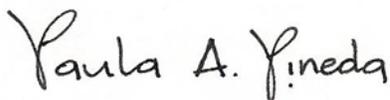
SEBASTIÁN EDUARDO DUARTE ESTUPIÑÁN  
R.A.A. AVAL - 1098744049  
Coordinador de Proyecto



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



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



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



PIN de Validación: b3310ae6



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



## Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

|   |              |                       |  |
|---|--------------|-----------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos   |              |                       |  |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>        |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>  | 23 Mar 2017  | Régimen de Transición |  |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales   |              |                       |  |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>        |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> | 23 Mar 2017  | Régimen de Transición |  |
| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección   |              |                       |  |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>        |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>   | 23 Mar 2017  | Régimen de Transición |  |
| Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil   |              |                       |  |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>        |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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</li></ul>  | 23 Mar 2017  | Régimen de Transición |  |



PIN de Validación: b3310ae6



tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

#### Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

**Fecha**  
23 Mar 2017

**Regimen**  
Régimen de Transición

#### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

**Fecha**  
23 Mar 2017

**Regimen**  
Régimen de Transición

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

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

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

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CALLE 10 # 34-15 T3-104

Teléfono: 3107512764

Correo Electrónico: angelicafdagomez@gmail.com

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



PIN de Validación: b3310ae6



Administración de Empresas Agropecuarias - Universidad Santo Tomás.

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANGÉLICA FERNANDA GOMEZ NAVARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63554680.**

**El(la) señor(a) ANGÉLICA FERNANDA GOMEZ NAVARRO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b3310ae6**

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 un (01) días del mes de Febrero 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: bcf00b34



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



### Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

|   |              |                   |  |
|---|--------------|-------------------|--|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>  | 09 Ago 2019  | Régimen Académico |  |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> | 09 Ago 2019  | Régimen Académico |  |
| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección   |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>   | 13 Ene 2020  | Régimen Académico |  |
| Categoría 4 Obras de Infraestructura  |              |                   |  |
| <b>Alcance</b>  | <b>Fecha</b> | <b>Regimen</b>    |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li> </ul>   | 13 Sep 2018  | Régimen Académico |  |



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



PIN de Validación: bcf00b34



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



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

Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

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

**Fecha**

13 Ene 2020

**Regimen**

Régimen Académico

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

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

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

Teléfono: 3014338759

Correo Electrónico: [ing.sebastianduarte@gmail.com](mailto:ing.sebastianduarte@gmail.com)

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

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

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

Ingeniero Civil - Universidad Pontificia Bolivariana

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

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

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



PIN de Validación: bcf00b34



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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**bcf00b34**

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 un (01) días del mes de Febrero 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**

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 1. OBJETO DEL DOCUMENTO

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

## 2. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

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

## 3. VALORES ADOPTADOS

### 3.1. ESPECIES AGRONÓMICAS - AGROFORESTALES

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

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 3.2. ESPECIES FORESTALES

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

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

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

| <b>CEDRO</b>                           |                                |                                      |
|--|--------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Perímetro a la altura del pecho</b> | <b>Altura Comercial Mínima</b> | <b>Valor Por Especie 2019 - 2020</b> |
| <b>Metros</b>                          | <b>Metros</b>                  | <b>Pesos/Árbol</b>                   |
| 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:

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

| <b>ALGARROBO</b>                       |                                |                                      |
|--|--------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Perímetro a la altura del pecho</b> | <b>Altura Comercial Mínima</b> | <b>Valor Por Especie 2019 - 2020</b> |
| <b>Metros</b>                          | <b>Metros</b>                  | <b>Pesos/Árbol</b>                   |
| 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                              |

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

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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



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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:

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

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

Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:

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



El presente documento es una copia de un documento original que se encuentra en el archivo de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 3.2.1. ARBOLES POTENCIALMENTE MADERABLES

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

## 3.2.2. ARBOLES POTENCIALMENTE MADERABLES DE SEGUNDA

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

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

### 3.2.3. ARBOLES DE SOMBRÍO

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

### 3.2.4. ESPECIES VARIAS

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

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

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



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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

## 3.2.5. ARBOLES DE FORRAJE

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

## 3.2.6. ARBOLES LEÑOSOS

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

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

## 3.2.7. HERBACEOS

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

## 3.2.8. OTRAS ESPECIES

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

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

|                          |            |              |           |           |
|--------------------------|------------|--------------|-----------|-----------|
| BUCHE GALLINA            | ORNAMENTAL | \$16.000     | \$32.000  | \$64.000  |
| CARRETILO                | ORNAMENTAL | \$47.360     | \$79.360  | \$160.000 |
| CAYENA                   | ORNAMENTAL | \$16.000     | \$47.360  | \$79.360  |
| CEBOLLA -LIRIO<br>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<br>ORNAMENTAL      | ORNAMENTAL | \$16.000     |           |           |
| LIMONCILLO<br>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 -<br>HELECHO   | ORNAMENTAL | \$79.360     |           |           |
| PELA                     | ORNAMENTAL | \$16.000     | \$47.360  | \$79.360  |
| PLANTA DE<br>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<br>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 |



REPUBLICA DE COLOMBIA  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
CARRERA 35 No. 46-31  
BUCARAMANGA - COLOMBIA

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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 3.3. 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.

Carrera 35 No. 46-31  
Telefax: 6574416 - 6571511 - 6476299  
[www.lonjadesantander.com](http://www.lonjadesantander.com)  
Bucaramanga - Colombia





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

## 4. CONSIDERACIONES

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

RICARDO LOZANO BOTACHE  
RAA. AVAL-14233709

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

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

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

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

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



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





# LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

OMAR 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.

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



|    | <b>MINISTERIO DE TRANSPORTE</b><br><br><b>AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA</b><br><br><b>FICHA PREDIAL</b>                                       | <b>PROYECTO DE CONCESIÓN</b><br><b>CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ</b>   | <b>CONTRATO No.:</b><br>013 del 21 de Agosto de 2015  |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|---|--|---|--|--|---|-------|------|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|------|-----------------------------------|----------|------|--|--|--|--|------------------------------|--|--|-----------|------|--|----------|------|----|---|-------|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |   | <b>UNIDAD FUNCIONAL</b> <b>UF-09</b>   | <b>SECTOR O TRAMO</b><br><b>PORTUGAL - LEBRIJA</b>  | <b>PREDIO No.</b><br><b>BBY-UF_09_132A</b> | <b>ABSC. INICIAL</b> K 115+221.87<br><b>ABSC. FINAL</b> K 115+271.75 | <b>MARGEN LONGITUD EFECTIVA</b><br>IZQ-DER 49.88<br>Pagina 1 de 1 |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO</b><br>Margareth Andrea Ríos Amaya y Otros   |   | <b>CEDULA</b> 1.099.367.760<br><b>DIRECCION / EMAIL.</b> 304367150Z<br><b>DIRECCION DEL PREDIO</b> Lote No. 3  | <b>MATRICULA INMOBILIARIA</b> 300-355057<br><b>CEDULA CATASTRAL</b> 00-00-0010-0211-000 M.E.  |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>VEREDA/BARRIO:</b> Santo Domingo<br><b>MUNICIPIO:</b> LEBRIJA<br><b>DPTO:</b> SANTANDER<br><b>Predio requerido para:</b> Construcción   | <b>CLASIFICACION DEL SUELO</b> SUBURBANO<br><b>ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO</b> Rural Agrícola<br><b>TOPOGRAFIA</b> Inclinado ( Entre 12 y 25 % ) | <b>LINDEROS</b><br><b>NORTE</b> 23.00<br><b>SUR</b> 28.14<br><b>ORIENTE</b> 12.25<br><b>OCCIDENTE</b> 2.40   | <b>LONGITUD</b><br><b>COLINDANTES</b><br>Con Predio de Agencia Nacional de Infraestructura - ANI<br>Con Resto del mismo Predio de Margareth Ríos Amaya y Otros<br>Con Predio de Maria Eugenia Rueda Serrano<br>Con Resto del mismo Predio de Margareth Ríos Amaya y Otros   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</b><br><table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pasto Natural</td> <td>85.65</td> <td>0.00</td> <td>m2</td> </tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> |   | DESCRIPCION  | CANT  | DENS                                       | UN   | Pasto Natural   | 85.65 | 0.00 | m2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | <b>ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</b><br><table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;"><b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b></td> <td> </td> <td><b>M2</b></td> </tr> </tbody> </table><br><b>ITEM DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</b><br><table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>b1</td> <td>Vía de acceso en tierra, ancho promedio de 4.00 metros.</td> <td>62.42</td> <td>m2</td> </tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> |  |  | ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES | CANTIDAD | UNID |  |  |  |  | <b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b> |  |  | <b>M2</b> | ITEM | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS | CANTIDAD | UNID | b1 | Vía de acceso en tierra, ancho promedio de 4.00 metros. | 62.42 | m2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| DESCRIPCION  | CANT  | DENS   | UN  |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Pasto Natural  | 85.65   | 0.00   | m2  |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ITEM   | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES   | CANTIDAD   | UNID  |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>TOTAL AREA CONSTRUIDA</b>   |   |  | <b>M2</b>   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ITEM   | DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS  | CANTIDAD   | UNID  |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| b1   | Vía de acceso en tierra, ancho promedio de 4.00 metros.   | 62.42  | m2  |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |   |  |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| <b>FECHA DE ELABORACIÓN:</b> 3-jul.-2020<br><b>Elaboró:</b><br><br><b>Revisó y Aprobó:</b>   |   | <b>AREA TOTAL TERRENO</b> 37762.79 m <sup>2</sup><br><b>AREA REQUERIDA</b> 148.07 m <sup>2</sup><br><b>AREA REMANENTE</b> 0.00 m <sup>2</sup><br><b>AREA SOBRANTE</b> 37614.72 m <sup>2</sup><br><b>AREA TOTAL REQUERIDA</b> 148.07 m <sup>2</sup> | <b>OBSERVACIONES:</b><br>La servidumbre de Gasoducto y transito con ocupación de gas a favor de transoriente, la servidumbre legal de oleoducto a favor de ecopetrol y la servidumbre de transito a favor de Jorge Tobon, mencionadas en la complementación del F.M.I. NO se encuentran dentro del área requerida. La servidumbre de transito pasiva mencionada en la anotación # 2 del folio de matricula inmobiliaria NO se encuentra dentro del área requerida. El área requerida se encuentra sobre uso de suelo SUBURBANO. |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? NO<br>Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001? NO<br>Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial? NO<br>Aplica Informe de análisis de Área Remanente? NO<br>De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse? NO   |   | <b>SI / NO</b><br>NO<br>NO<br>NO<br>NO<br>NO   |   |  |  |   |       |      |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |      |                                   |          |      |  |  |  |  |                              |  |  |           |      |  |          |      |    |   |       |    |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1093400

1093450

| Coordenadas área requerida BBY-UF_09_132A |            |            |       |           |
|---|------------|------------|-------|-----------|
| PUNTO                                     | X ESTE     | Y NORTE    | PUNTO | DISTANCIA |
| 1   | 1093450.59 | 1278891.20 | 1 - 2 | 7.87      |
| 2   | 1093456.63 | 1278886.15 | 2 - 3 | 7.79      |
| 3   | 1093461.22 | 1278879.85 | 3 - 4 | 7.34      |
| 4   | 1093464.12 | 1278873.11 | 4 - 5 | 12.25     |
| 5   | 1093456.16 | 1278863.80 | 5 - 6 | 8.15      |
| 6   | 1093456.14 | 1278871.95 | 6 - 7 | 6.59      |
| 7   | 1093453.15 | 1278877.82 | 7 - 8 | 5.29      |
| 8   | 1093454.20 | 1278883.01 | 8 - 9 | 8.11      |
| 9   | 1093449.10 | 1278889.32 | 9 - 1 | 2.40      |
| Área: 148.07 m <sup>2</sup>               |            |            |       |           |
| Coordenadas planas MAGNA COLOMBIA BOGOTÁ  |            |            |       |           |



1278950

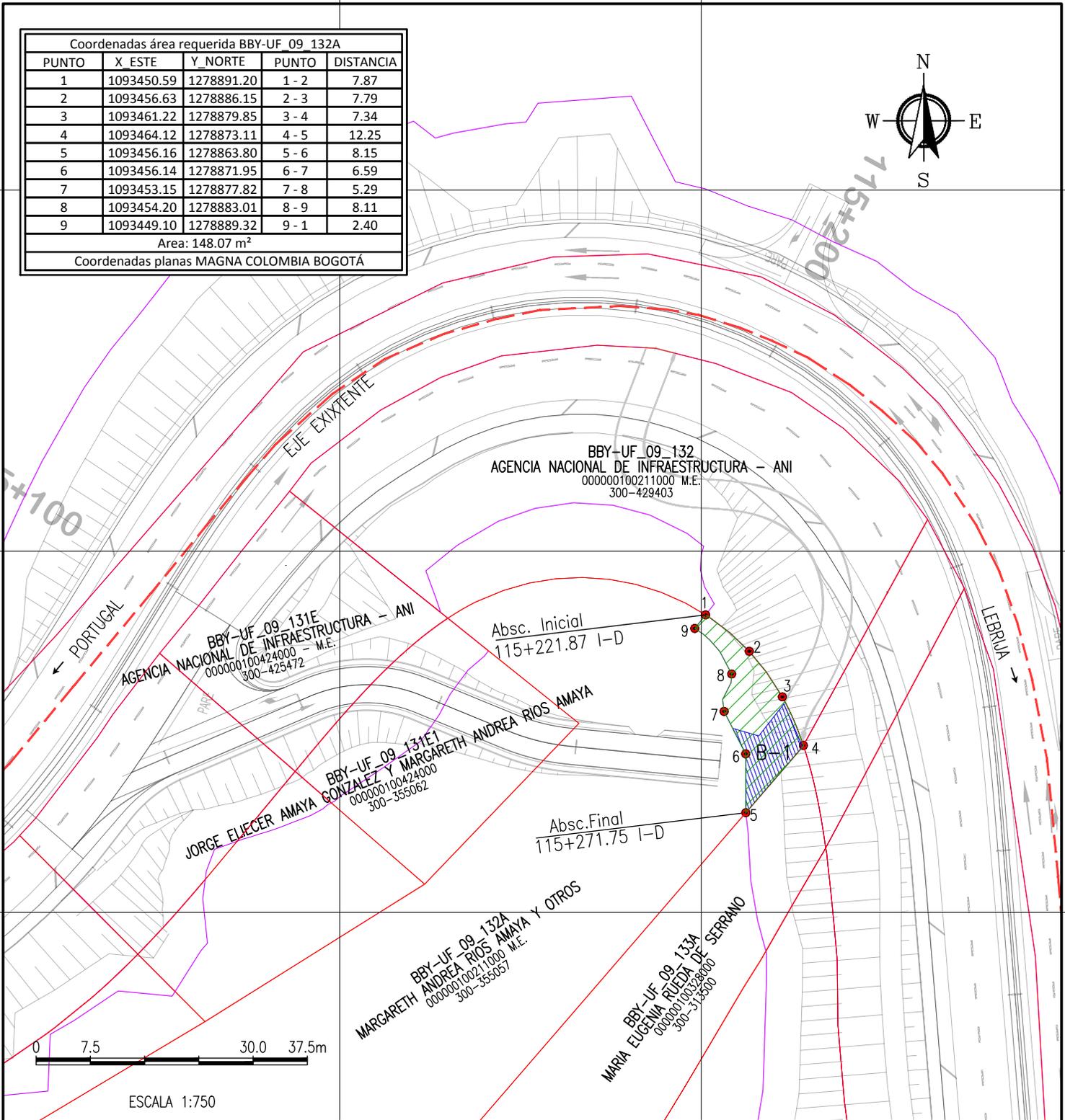
1278950

1278900

1278900

1278850

1278850



ESCALA 1:750

1093400

1093450

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

FECHA: Julio 2020    ESCALA: 1:750    PLANO: 1 DE: 1

| CONVENCIONES         |                            |                                |                      |
|----------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------|
| ● PUNTO DE INFLEXION | — BORDE DE VIA PROYECTADO  | — LINEA DE CHAFLAN             | ▨ AREA DE AFECTACION |
| ● BEBEDERO           | — TUBERIA PETROLEO         | — CANAL                        | ▨ FAJA REQUERIDA     |
| ● POSTE              | — RED BAJA TENSION         | — LAGO                         | ▨ CONSTRUCCION       |
| ⊠ TORRE DE ENERGIA   | — RED ALTA TENSION         | — QUEBRADAS                    | ▨ MEJORA             |
| ■ SALADERO           | — CERCA ELECTRICO          | — RIOS                         | ▨ PREDIO             |
| ● ARBOL              | — CERCA                    | — RIOS Y QUEBRADAS PRINCIPALES |                      |
| — TUBERIA AGUA       | — ... CULTIVOS             | — RETIRO RIO 30m               |                      |
| — EJE EXISTENTE PP   | — CERDO NATURAL            | — LIMITE DE COMPRA             |                      |
| — TUBERIA GAS        | — EJE PROYECTADO DER - IZQ | — RETIRO QUEBRADAS 10m         |                      |

PREDIO N°: BBY-UF\_09\_132A    PROPIETARIO: MARGARETH ANDREA RÍOS AMAYA Y OTROS

CED000000100211000 M.E.    MAT: 300-355057

| CUADRO DE ÁREAS                                  |  |   |                  |
|--|--|---|------------------|
| ÁREA REQUERIDA:<br>0 Ha + 0148.07 m <sup>2</sup> | ÁREA TOTAL:<br>3 Ha + 7762.79 m <sup>2</sup> | ÁREA SOBRANTE:<br>3 Ha + 7614.72 m <sup>2</sup> | ÁREA CONST:<br>0 |

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

ARCHIVO: BBY-UF\_09\_132A    REVISION: A

SECTOR O TRAMO: Portugal – Lebrija

OFICINA ASESORA  
DE PLANEACIÓN



CERTIFICADO USO-0253-2017  
Junio 15 de 2017.

9-732

**CERTIFICADO DE USO DE SUELO:**

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Solicitud elevada por: | MANUEL PEDRO FARIAS SIMÓE |
| Cedula de ciudadanía:  | C.E. 425759               |

**ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:**

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Predios:                | 00-00-0010-0211-000          |
| Matricula inmobiliaria: | 300-355057                   |
| Propietario (a):        | JORGE ELIECER AMAYA GONZALEZ |
| Cedula o Nit:           | 5.718.307                    |
| Ubicación:              | ZONA RURAL                   |
| Barrio o vereda:        | SANTO DOMINGO                |
| Con destino a:          | AVALUO                       |

**CERTIFICA:**

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

**BOSQUE NATURAL**

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

**SUBURBANO.**

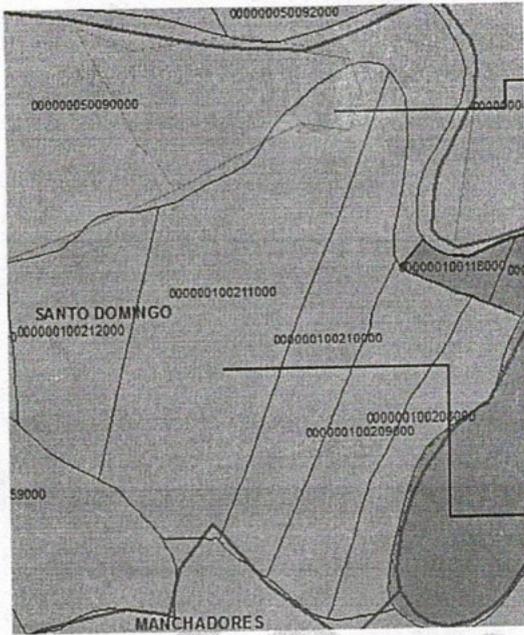
ARTÍCULO 134. Áreas Suburbanas de Lebrija. Definase la siguiente área y uso como suelo suburbano para el Municipio de Lebrija:

| ÁREA   | USO PRINCIPAL | USOS COMPATIBLES   |
|--|---------------|--|
| Área Circunvecina al Aeropuerto (Vereda Llanadas y Palonegro).<br>La Y del Aeropuerto.<br>La entrada de la Vereda Rayitos.<br>Betania - Cantabria.<br>Sector Occidental casco urbano vía Lebrija-Barrancabermeja.<br>Sector de Portugal. | Residencial   | Comercial grupo 1 y 2<br>Institucional grupo 1<br>Recreativo grupo 1 y 2<br>Zonas Verdes |
| Sector intercambiador san pablo.   | Comercial     | Comercial grupo 1 y 2<br>Institucional grupo 1<br>Recreativo grupo 1 y 2<br>Zonas Verdes |
| Área contigua Quebrada la Angula vía Barrancabermeja en zona de mediano y bajo impacto<br>Área comprendida en el punto, en zona de alto impacto  | Industrial    | Comercial grupo 1 y 2<br>Institucional grupo 1<br>Recreativo grupo 1 y 2<br>Zonas Verdes |

AMBIENTE, VIDA Y DESARROLLO  
2016-2019



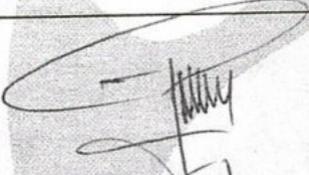
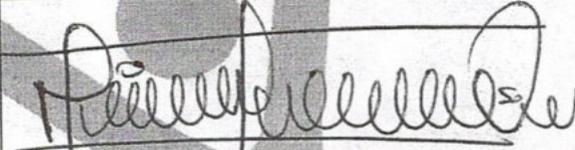
**GRAFICO SEGÚN EOT.**



BOSQUE NATURAL

SUBURBANO

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

|   |   |
|---|---|
| <br><b>C. GERARDO CASTELLANOS MANTILLA.</b><br>Técnico Operativo de Planeación<br>GENERÓ Y REVISÓ CERTIFICADO<br>FECHA: Junio 15 de 2017 | <br><b>MIGUEL FERNANDO VASQUEZ SANTOS</b><br>Jefe Oficina Asesora de Planeación<br>APROBÓ CERTIFICADO<br>FECHA: |
|---|---|

**AMBIENTE, VIDA Y DESARROLLO**  
2016-2019

Palacio Municipal Calle 11 No. 8-59 Parque Principal, Lebruja – Santander. Tel: 656 71 00 - 656 63 13  
[www.lebruja-santander.gov.co](http://www.lebruja-santander.gov.co) E-mail: [alcaldia@lebruja-santander.gov.co](mailto:alcaldia@lebruja-santander.gov.co)

## NORMAS APLICABLES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA

ARTICULO 58. <Artículo modificado por el artículo 1o. del Acto Legislativo 1 de 1999. El nuevo texto es el 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. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio.

### NORMAS SOBRE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

#### LEY 9 DE 1989

ARTICULO 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.

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

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

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.

ARTICULO 14. <CONTRATO DE PROMESA O DE COMPRAVENTA>. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

<Inciso subrogado por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991, el nuevo texto es el siguiente:> Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente Ley.

<Inciso subrogado por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:> Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.

ARTICULO 15. <PRECIO MAXIMO DE ADQUISICION>.

<Inciso sustituido por la Ley 388 de 1997.

Si quedara un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio de cobro del saldo por la vía ejecutiva.

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

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

ARTICULO 16. <EXCEPCION A LAS VENTAS DE INMUEBLES DE INCAPACES>. 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 los incapaces.

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

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

## LEY 388 DE 1997

ARTICULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA. El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

ARTICULO 59. ENTIDADES COMPETENTES. El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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

ARTICULO 60. CONFORMIDAD DE LA EXPROPIACION CON LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

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

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

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

ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989:

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

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

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

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

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

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

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

ARTÍCULO 61-A. *CONDICIONES PARA LA CONCURRENCIA DE TERCEROS.* <Artículo adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa de que trata la Ley 388 de 1997, los recursos para el pago del precio de adquisición o precio indemnizatorio de los inmuebles pueden provenir de terceros, cuando el motivo de utilidad pública e interés social que se invoque corresponda a los literales c) o l) del artículo 58 de la presente ley o al artículo 80 del Decreto 4821 de 2010, y se trate de actuaciones desarrolladas directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado para la ejecución de:

- a) Programas y proyectos de renovación urbana, de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial;
- b) Unidades de actuación urbanística, conforme lo previsto en el artículo 44 de esta ley;
- c) Actuaciones urbanas integrales formuladas de acuerdo con las directrices de las políticas y estrategias del respectivo plan de ordenamiento territorial, según lo previsto en los artículos 113 y siguientes de la Ley 388 de 1997;
- d) Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) que se encuentren en curso de acuerdo con la Sentencia C-149 de 2010, y
- e) Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU).

Los programas y/o proyectos desarrollados en función de las actuaciones de los literales a), b) y c), señalados anteriormente, deben estar localizados en municipios o distritos con población urbana superior a los quinientos mil habitantes, contar con un área superior a una (1) hectárea y cumplir con las demás condiciones que defina el Gobierno Nacional.

Será procedente la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación, siempre que medie la celebración previa de un contrato o convenio, entre la entidad expropiante y el tercero concurrente, en el que se prevean, por lo menos, los siguientes aspectos:

1. El objeto del contrato o convenio contendrá la descripción y especificaciones de la actuación a ejecutar, y la determinación de los inmuebles o la parte de ellos a adquirir.
2. La obligación clara e inequívoca de los terceros concurrentes con la entidad pública de destinar los inmuebles para los fines de utilidad pública para los que fueron adquiridos dentro de los términos previstos en la ley.
3. La relación entre el objeto misional de la entidad competente y los motivos de utilidad pública o interés social invocados para adquirir los inmuebles.
4. La obligación a cargo del tercero concurrente de aportar los recursos necesarios para adelantar la adquisición predial, indicando la estimación de las sumas de dinero a su cargo que además del valor de adquisición o precio indemnizatorio incluirá todos los costos asociados a la elaboración de los estudios técnicos, jurídicos, sociales y económicos en los que se fundamentará la adquisición predial, incluyendo los costos administrativos en que incurran las entidades públicas.
5. La obligación de cubrir el aumento del valor del bien expropiado y las indemnizaciones decretados por el juez competente, si este fuere el caso.
6. La remuneración de la entidad pública expropiante para cubrir los gastos y honorarios a que haya lugar.
7. La obligación de los terceros concurrentes de constituir, a su cargo, una fiducia para la administración de los recursos que aporten.
8. La obligación por parte del tercero concurrente de aportar la totalidad de los recursos necesarios, antes de expedir la oferta de compra con la que se inicia formalmente el proceso de adquisición.
9. La determinación expresa de la obligación del tercero concurrente de acudir por llamamiento en garantía o como litisconsorte necesario en los procesos que se adelanten contra la entidad adquirente por cuenta de los procesos de adquisición predial a los que se refiere el presente artículo.
10. En cualquier caso, el tercero mantendrá indemne a la entidad expropiante por las obligaciones derivadas del contrato o convenio.

PARÁGRAFO 1o. Siempre que se trate de actuaciones desarrolladas directamente por particulares y cuando la totalidad de los recursos para la adquisición provengan de su participación, el contrato o convenio estipulará que una vez concluido el proceso de enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa, el titular del derecho de dominio pasará a ser el tercero concurrente y como tal se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del respectivo inmueble.

Cuando concurren recursos públicos y privados para la adquisición de los inmuebles, la titularidad del derecho de dominio será de la entidad contratante.

PARÁGRAFO 2o. Si durante el proceso de expropiación judicial, el precio indemnizatorio que decreta el juez corresponde a un valor superior al contemplado en la oferta de compra o resolución de expropiación, corresponderá al tercero concurrente pagar la suma adicional para cubrir el total de la indemnización. Se procederá de la misma manera cuando el precio indemnizatorio reconocido dentro del procedimiento de expropiación administrativa sea controvertido mediante la acción especial contencioso-administrativa de que trata el artículo 71 de la presente ley o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 3o. En el caso de proyectos cuya iniciativa sea de las entidades territoriales o de terceros no propietarios de los inmuebles objeto de las actuaciones contempladas en los literales a) y c) del presente artículo, la selección de los terceros concurrentes se realizará aplicando los criterios de selección objetiva que define la normativa vigente.

### LEY 1682 DE 2013

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

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

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

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

**Parágrafo 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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.

**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 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Artículo 37.** 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.

#### LEY 1742 DE 2014

ART. 3º—El [artículo 20 de la Ley 1682 de 2013](#) quedará así:

“ART. 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.

PAR. 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.

PAR. 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”.

ART. 4º—El [artículo 25 de la Ley 1682 de 2013](#) quedará así:

“ART. 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”.

ART. 6º—El [artículo 37 o de la Ley 1682 de 2013](#) quedará así:

“ART. 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.

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”.

## LEY 1882 DE 2018

**Artículo 8°.** Modificar el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

**“Artículo 22.1 Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización.** En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte<sup>1</sup>, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por el concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización 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.

Parágrafo. La entidad estatal con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de gastos de notariado y registro y pagar directamente dicho valor.

**Artículo 9.** Modificar el parágrafo 20 del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:

(...)

Parágrafo 2°. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contad, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

(...)

**Artículo 10.** El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 dE 2014, artículo 4°, quedará así:

Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso 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, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, 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. Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá 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 fijado~ 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 notificación 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 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 pi dominio sobre aquellos.

**Parágrafo.** La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta de compra en los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.
2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción' de la misma en el respectivo Certificado de libertad y tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtida la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que arroje la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

**Parágrafo 2°.** Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

**Artículo 11.** Modifícase el artículo 27 de la Ley 1682, el cual quedará así:

Artículo 27. Permiso de intervención voluntario. Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o lo herederos determinados del bien, 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.

Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado e permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición e 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.

**Artículo 12.** En los trámites de gestión predial en los cuales el ejecutor de un proyecto de infraestructura identifique que los predios baldíos requeridos para e proyecto se encuentran ocupados, será procedente el pago y reconocimiento de las mejoras realizadas por los ocupantes. El precio de adquisición de estas mejoras no podrá exceder el monto establecido para una vivienda de interés prioritario. En caso de que el ocupante irregular no esté de acuerdo con el avalúo, la entidad encargada del proyecto de infraestructura procederá a solicitar a la autoridad policiva del lugar el desalojo del bien y el valor de las mejoras será puesto a disposición del desalojado, mediante pago por consignación a favor del mejoratario.

## EXPROPIACIÓN JUDICIAL

### LEY 9 DE 1989

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

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

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

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

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

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

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

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

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.

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

ARTICULO 24. Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el Jefe de la Administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiera sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministerio del ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelantan dicha actuación administrativa sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el Juez competente.

Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.

Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

ARTICULO 25. La demanda de expropiación será presentada por el Representante Legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la Resolución que ordenare la expropiación.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al Registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa contestación del hecho.

El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso - Administrativo.

<Incisos 5o. y 6o. derogados por el artículo 138, numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

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

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

El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia.

El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario.

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

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

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

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

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

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

Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario, haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien represente no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil.

ARTICULO 30. Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán dividirse a solicitud del acreedor en varios títulos - valores que serán libremente negociables. Los títulos así emitidos, en los que se indicarán el plazo, los intereses corrientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la ley comercial para los pagarés, serán recibidos para el pago de la contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros como garantía de créditos, por su valor nominal.

Los intereses que reciban los propietarios de las entidades que adquieran los inmuebles, por negociación voluntaria o por expropiación, gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios para sus beneficiarios.

ARTICULO 32. El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente de recurso de reposición.

<Inciso sustituido por la Ley 388 de 1997. El texto original es el siguiente:> El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

En lo no previsto por la Presente ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, en especial por los artículos 451 y siguientes.

## LEY 388 DE 1997

ARTICULO 62. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACION. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

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

#### LEY 1682 DE 2013

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

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

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

**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.

#### LEY 1742 DE 2014

ART. 5º—El [artículo 28 de la Ley 1682 de 2013](#) quedará así:

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

## LEY 1564 DE 2012 – CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

**Artículo 399. Expropiación.** El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los

acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

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

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

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

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

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