

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2021-04-01707-S
BBY-UF_09_230 NOTIFICACIÓN POR AVISO.DOCX
COMUNICACIONES

20/04/2021 11:11:11

Señores:

GRUPO G.M. INGENIEROS S.A.S

NIT: 900.358.961-5

Ficha Predial No. BBY-UF_09_230

Abscisas: (K 110+ 401,01 –K 110+ 454,81)

Nombre: Agua Azul

Vereda: Mirabel

Municipio de Lebrija, Santander

M.I.: 300-205918

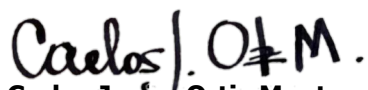


NOTIFICACIÓN POR AVISO

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 Agua Azul Vereda: Mirabel del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0010-0204-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-205918 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga" Predio identificado con la ficha y plano predial No. BBY-UF_09_230 elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. De fecha 4 de octubre 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



Carlos Javier Ortiz Montero

Representante Legal Judicial

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit: 900.871.368-6



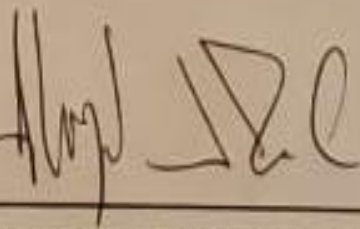
CONSTANCIA DE FIJACION

FECHA DE FIJACION DE AVISO:

06 DE MAYO DE 2021 A LAS 8:00 HORAS

FECHA DE DESFIJACION DE AVISO:

12 DE MAYO DE 2021 A LAS 18:00 HORAS

Funcionario responsable: 

ABOGADO CONSULTORIA GESTION PREDIAL EN INFRAESTRUCTURA S.A.S.
(Gestor predial para CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.)

Bucaramanga.

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2021-04-01469-S
BBY-UF_09_230 CITACION.PDF
COMUNICACIONES

Señores:

GRUPO G.M. INGENIEROS S.A.S**NIT: 900.358.961-5**Ficha Predial No. **BBY-UF_09_230**

Abscisas: (K 110+ 401,01 –K 110+ 454,81)

Nombre: Agua Azul

Vereda: Mirabel

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 CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S, Carrera 26# 36-14 – Oficina 702, Bucaramanga y al correo electrónico predial@rutadelcacao.com.co, 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: Agua Azul Vereda: Mirabel del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0010-0204-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-205918 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

472

Servicios Postales Nacionales S.A. NIT 900.062.917-9 DD 25 0 95 A 55
Atención al usuario: (57) 4722000 - 01 8000 111 210 - servicioalcliente@472.com.co
Ministerio Concesión de Correo

Destinatario

Nombre/Razón Social: GRUPO G. M. INGENIEROS SAS
Dirección: CARRERA 22 C 35 A 47 BARRIO CAÑAVERAL
Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER
Departamento: SANTANDER
Codigo postal: 631004219
Fecha admisión: 19/04/2021 15:19:52

Remitente

Nombre/Razón Social: GESTION PREDIAL EN INFRAESTRUCTURA SAS
Dirección: CALLE 11944 OFICINA 101 BARRIO CENTRO
Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Departamento: SANTANDER
Codigo postal: CU000543069CO
Envío

6666
535

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Minic Concesión de Correo

CORR. PRIORITARIA DOCUMENTOS CON CERTI

Centro Operativo: PV.UNICENTR-BTA

Orden de servicio:

Fecha Admisión: 19/04/2021 15:19:52

Fecha Aprox Entrega: 23/04/2021



CU000543069CO

Valores	Nombre/ Razón Social: GESTION PREDIAL EN INFRAESTRUCTURA SAS	Dirección: CALLE 11 # 9-44 OFICINA 101 BARRIO CENTRO NIT/C.C/T.: 900882204-4	
	Referencia:	Teléfono:	Código Postal:
	Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER	Depto: SANTANDER	Código Operativo: 6666000
Destinatario	Nombre/ Razón Social: GRUPO G. M. INGENIEROS SAS	Dirección: CARRERA 22 C 35 A 47 BARRIO CAÑAVERAL	
	Tel:	Código Postal: 681004219	Código Operativo: 6666535
	Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER	Depto: SANTANDER	
Remitente	Peso Físico(grams): 200	Dice Contener:	
	Peso Volumétrico(grams): 0		
	Peso Facturado(grams): 200		
	Valor Declarado: \$50.000		
	Valor Flete: \$8.000		
	Costo de manejo: \$0		
	Valor Total: \$8.000		
	Observaciones del cliente:		

Causal Devoluciones:

RE	Rehusado	C1 C2	Cerrado
NE	No existe	N1 N2	No contactado
NR	No reside	FA	Fallecido
NP	No reclamado	AC	Apartado Clausurado
DE	Desconocido	FM	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:

1er dd/mm/aaaa

2do dd/mm/aaaa

6666
000PV.UNICENTR-BTA
CENTRO A

6666000666535CU000543069CO

Principal Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 C # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 01 8000 111 210 / Tel. contacto: (57) 4722000 Min. Transporte, Lic. de carga 007200 del 20 de mayo de 2014/MIN. TIC, Res. Manospara Egresos 000667 de 8 septiembre del 2014

El usuario debe expresar constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72 tratándose de datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo: servicioalcliente@4-72.com.co Para consultar la Política de Privacidad: www.4-72.co

Escaneado con CamS

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2021-04-01470-S
BBY-UF_09_230 OFERTA FORMAL DE COMPRA.PDF
COMUNICACIONES

13/04/2021 10:01:39

Bucaramanga,



Señores:

GRUPO G.M. INGENIEROS S.A.S

NIT: 900.358.961-5

Ficha Predial No. **BBY-UF_09_230**

Abscisas: (K 110+ 401,01 –K 110+ 454,81)

Nombre: Agua Azul

Vereda: Mirabel

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 Agua Azul Vereda: Mirabel del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0010-0204-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-205918 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_230** elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP de fecha 04/10/2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **CERO COMA CERO VEINTIUN MIL DOSCIENTOS SIETE HECTÁREAS (0,021207 Ha)** que incluye las siguientes mejoras y especies:

TOTAL AREA CONSTRUIDA		
ITEM - CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNID
B1: Cerca eléctrica de tres líneas, con postes en concreto cada 3m	68,69	m

CULTIVO O ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Pasto estrella	133,00	M2

Maderable barbasco cap 0,60 alt 4,00	1,00	Unidad
Maderable mestizo cap 0,50 alt 3,50	2,00	Unidad

El área requerida se encuentra debidamente alinderada entre las abscisas: **(K 110+ 401,01 –K 110+ 454,81)** del mencionado proyecto ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	4,92	Con predio de Luis Álvaro Prada Santamaría, carreteable al medio
Sur	0,00	Con resto del mismo predio de Grupo GM ingenieros SAS
Oriente	63,77	Con predio de Freddy Hernández Gualdrón y con predio de Juan Carlos Salazar Gualdrón y Otro
Occidente	64,54	Con resto del mismo predio de Grupo GM ingenieros S.A.S

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 **SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO DOS PESOS M/CTE (\$6.274.102,00) discriminados así:**

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1. Predio BBy-9_230	HA	0,021207	\$229.455.000,00	\$4.866.052,00
SUBTOTAL TERRENO	HA	0,021207		\$4.866.052,00
CONSTRUCCIONES ANEXOS				
ITEM b1 Cerca electrica	ml	68,69	\$16.000,00	\$1.099.040,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$1.099.040,00
ELEMENTOS PERMANENTES				
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$309.010,00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES AISLADOS PREDIO BBy-UF_09_230				\$309.010,00
AVALUO TOTAL PREDIO BBy-UF_09-230				\$6.274.102,00

BUCARAMANGA, Febrero 26 de 2021.

SON: SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO DOS PESOS MCTE.

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:

El propietario NO entregó documentos para efectuar el cálculo respectivo

Daño Emergente:

LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY_09_230		
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE		
MONTO PREDIO POR AVALUO	\$ 6.274.102	%
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	\$ 19.254	0,3%
HOJAS DE ESCRITURA (10)	\$ 35.000	0,013%
COPIAS ESCRITURAS (3): 30 HOJAS	\$ 135.000	0,1%
AUTENTICACIONES	\$ 45.000	0,017%
BIOMETRIA	\$ 5.800	0,002%
SUBTOTAL	\$ 240.054	0,4%
OTRAS CUENTAS		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$ 295	0,005%
FONDO SUPERNOTARIADO	\$ 295	0,005%
IVA	\$ 45.610	0,1%
TOTAL GASTOS NOTARIALES	\$ 286.256	0,5%
OTROS GASTOS:		
BOLETA FISCAL DPTAL	\$ 90.860	1,4%
REGISTRO INSTR. PUBLICOS	\$ 35.135	0,6%
SUBTOTAL OTROS	\$ 125.995	2,0%
TOTAL	\$ 412.251	2,5%
FUENTE: SUPERNOTARIADO Y REGISTRO. http://portal.vur.gov.co:8889/vur/tin/consultarPreliquidacion.jsf		
NOTA:		
LA RETEFUENTE ES A CARGO DEL VENDEDOR POR NORMA LEGAL, QUE ES EQUIVALENTE AL 1% DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO, LA CUAL NO SE TIENE EN CUENTA. (LEY 223 DE 1995, DECRETO 650 DE 1996).		
EL DAÑO EMERGENTE POR ESTE CONCEPTO, SE CALCULO APROXIMADAMENTE A LOS COSTOS Y GASTOS NOTARIALES, LOS CUALES VARIAN AL VALOR FINAL DE ENAJENACION Y EL VALOR DE DOCUMENTOS QUE SE REGISTREN EN EL ACTO NOTARIAL DE LEGALIZACION.		

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_230**, de 26/02/2021, elaborado por **LONJA INMOBILIARIA 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

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 8o 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 1º. 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 2º. 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 3º. 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 4º. 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 1º. 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 2º. 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”, 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 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 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 al 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 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 12. En los trámites de gestión predial en los cuales el ejecutor de un proyecto de infraestructura identifique que los predios baldíos requeridos para el 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 Area 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 librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

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

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

11. Cuando en el 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.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

Bucaramanga, Febrero 26 de 2021

Señores:

CONCESION RUTA DEL CACAO

E.S.M.

REF. Entrega Avalúo Corporativo No. BBY-UF_09_230, Predio No. 00-00-0010-0204-000, M.I. 300-205918 – Dirección: Al: Km 110+401,01 D; AF: Km 110+454,81 D., Predio Agua Azul, Vereda Mirabel, Lebrija, Santander, de propiedad de Grupo GM Ingenieros S.A.S. – Nit No. 900.358.961 – 5.

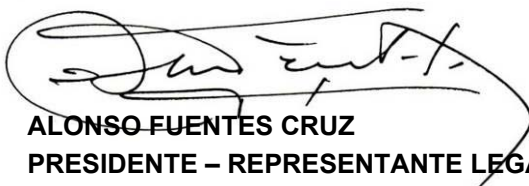
Cordial saludo:

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

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

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

Cordialmente,



ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE – REPRESENTANTE LEGAL

cc. Archivo.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

TABLA DE CONTENIDO

	Página
I.	
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	6
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	6
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	9
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	13
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	18
7. MÉTODO DEL AVALÚO	23
8. INVESTIGACION ECONOMICA	24
9. INVESTIGACION DIRECTA	26
10. CALCULOS VALOR TERRENO	27
11. CALCULOS VALOR CONSTRUCCION y OTROS	28
12. CONSIDERACIONES	29
13. RESULTADOS DEL AVALÚO	30
II. INDEMNIZACIONES RESOLUCION 898 DE 2014 (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).	34
ANEXOS	35



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL No. BBY-UF_09_230.

I.

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** CONCESIÓN RUTA DEL CACAO.
- RADICACIÓN:** Avalúo No. BBY-UF_09_230 - 2021 de fecha 26-02-2021.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Predio Rural.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO:** Corporativo Comercial de Lote de terreno Rural en Zona de Afectación Ruta del Cacao Sector Portugal – Lebrija. Unidad Funcional 9.
- 1.4. MARCO JURÍDICO:** Avalúo comercial afectación predial, Ley 388 De 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 y Resolución 898 de 2014 y siguientes, procedimiento de enajenación voluntaria directa, por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII “Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial”, Ley 9ª de 1989 Capítulo III “De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación” Judicial o Administrativa, ley 1682 de 2013, modificada por la ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, título IV Gestión y adquisición prediales, gestión ambiental, activos y redes de servicios públicos, de TIC y de la industria del petróleo, entre otros y permisos mineros y servidumbres, y demás normas concordantes.
- 1.5. DEPARTAMENTO:** Santander.
- 1.6. MUNICIPIO:** Lebrija.
- 1.7. VEREDA:** Portugal.
- 1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** Al: Km 110+401,01 D; AF: Km 110+454,81 D, Predio Agua Azul, Vereda Mirabel, Lebrija, Santander.
- 1.9. ABSCISADO:**
- LINDEROS AREA**
- ABSC. INICIAL: Km. 110+401,01 D.
- ABSC. FINAL: Km. 110+454,81 D.
- Margen: Derecha.
- Longitud Efectiva: 53,80 ml.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

ÁREA REQUERIDA PROYECTO: 0,021207 Ha.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_230.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Lote de terreno Rural Agrícola.

1.11. USO POR NORMA: Agroforestal.

Fuente: Certificado de Uso de Suelo No. 0625 -2.017 de Octubre 24 de 2.017, expedido por la Oficina de Planeación de Lebrija.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Número Predial: 68-406-00-00-0010-0204-000.

Dirección del Predio: Al: Km 110+401,01 D; AF: Km 110+454,81 D.
Predio Agua Azul, Vereda Mirabel, Santander.

Consulta por Cédula Catastral

Cédula Catastral:

6840600000000010020400000000

68-406-00-00-00-0010-0204-0-00-00-0000

Ingrese la Número Predial Nacional (30 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que desea consultar sin puntos guiones o comas

Buscar Exportar

Departamento: 68 - Santander

Municipio: 406 - Lebrija

Código Predial Nacional: 6840600000000010020400000000

Código Predial: 6840600000100204000

Destino económico: Agropecuario

Dirección: AGUA AZUL VDA SANTO DOMINGO

Área de terreno: 12 Ha, 6199 m2

Área de construida: 6070 m2

Cantidad de construcciones: 7

Construcción 1

Número de habitaciones:	0
Número de baños:	0
Número de locales:	0
Número de pisos:	1

Construcción 2

Fuente: Geoportal www.igac.gov.co.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>



www.google.com

- 1.13. FECHA DE LA VISITA:** Noviembre 08 de 2.020, Noviembre 25 de 2.020. Enero de 2021
- 1.14. FECHA DEL INFORME:** Febrero 26 de 2.021. Comité interno de avalúos, Acta de comité (Lonja – avalúos corporativos).

INTRODUCCIÓN

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

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Los documentos soporte necesarios para la elaboración del avalúo, entregado por la firma prediadora y jurídica son:

- Ficha Predial N° BBY-UF_09_0230 de fecha 04/10/2.020 y anexos.
- Certificado de Tradición y Libertad No.300-205918 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
- Estudio de Títulos BBY-UF_09_230, elaborado por el Genel Alexis Vertel Angarita, C.C. 91491650 de Bucaramanga, T.P. 128963 DEL C. S. de la J., marzo 9 de 2017.
- Alcance al Estudio Jurídico de Títulos (II) Predio BBY-UF-09-230, de Octubre 09 de 2.020, elaborado por el Dr. Wilson Eduardo Morales García - C.C. 80880364 de Bogotá D.C. - T.P. 252616 del C.S.J.
- Certificado de uso de suelo No. 0625 -2.017 de Octubre 24 de 2.017, expedido por la Oficina de Planeación de Lebrija.
- Reporte de Confrontación de Áreas Predio BBY-UF-09-230, Ruta del Cacao, 04/10/2.020.

Documentos conseguidos por los peritos:

- a) Plano de satelital, ubicación del predio.
- b) EOT aprobado y adoptado mediante Acuerdo 11 del 28 de Noviembre de 2003, Revisión Excepcional del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lebrija, Departamento De Santander, Acuerdo Municipal 010 de Julio 24 de 2.011.
- c) Información de la base catastral en la oficina de sistema de la sede Territorial Santander.

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

Persona Natural/ Jurídica:	GRUPO G.M. INGENIEROS S.A.S. (Propietarios).
Identificación:	900358961-5
Porcentaje:	100%

3.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:

El titular inscrito es GRUPO G.M. INGENIEROS S.A.S., quien adquirió la totalidad del predio por compraventa que le hiciera a FREDY CALDERON CALA y CARMEN BERMUDEZ ALVAREZ, mediante Escritura Pública No.2311 del 19 de Noviembre de 2014, otorgada por la Notaria 9 de Bucaramanga, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No.300-205918 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.

Fuente: Estudio de Títulos BBY_UF_09_230.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA: 300-205918.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:

Descripción del tracto sucesivo a 20 años del predio, de conformidad con el principio del tracto sucesivo del inmueble registrado y del estudio de títulos se procede a hacer la presente descripción:

El titular inscrito es **GRUPO G.M. INGENIEROS S.A.S.**, quien adquirió la totalidad del predio por compraventa que le hiciera a **FREDY CALDERON CALA y CARMEN BERMUDEZ ALVAREZ**, mediante Escritura Pública No.2311 del 19 de Noviembre de 2014, otorgada por la Notaria 9 de Bucaramanga, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No.300-205918 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.

Tradición. La tradición estudiada comprende un periodo superior a veinte (20) años, sin que se evidencien problemas de falsas tradiciones causadas en sucesiones ilíquidas, ventas de derechos herenciales o transferencias incompletas del derecho de dominio; no obstante la ley 791 de 2002, reduce todos los términos de las prescripciones veintenarias establecidas en el Código Civil a Diez (10) años, entre las que contempla la de “SANEAMIENTO POR NULIDADES ABSOLUTAS”, tal y como se describe a continuación:

FREDY CALDERON CALA, quien adquirió la totalidad del predio por compraventa que le hiciera a **EDISSON BERMUDEZ ALVAREZ**, mediante Escritura Pública No.3977 del 21 de Diciembre de 2010, otorgada por la Notaria 10 de Bucaramanga, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No. 300-205918 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.

EDISSON BERMUDEZ ALVAREZ y CARMEN BERMUDEZ ALVAREZ, quienes adquirieron la totalidad del predio por compraventa que le hicieran a **JAIME MENESES HERNANDEZ y ZORAIDA MENESES HERNANDEZ**, mediante Escritura Pública No.321 del 25 de Junio de 2009, otorgada por la Notaria Única de Lebrija, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No.300-205918 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.

JAIME MENESES HERNANDEZ y ZORAIDA MENESES HERNANDEZ, quienes adquirieron la totalidad del predio por compraventa que le hicieran a **CARLOS MENESES HERNANDEZ**, mediante Escritura Pública No.109 del 5 de Marzo de 2003, otorgada por la Notaria Única de Lebrija, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No.300-205918 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.

CARLOS MENESES HERNANDEZ, quien adquirió la totalidad del predio por compraventa que le hicieran a **ALBERTO CALDERON VILLABONA**, mediante Escritura Pública No.4387 del 27 de Octubre de 1994, otorgada por la Notaria 2 de Bucaramanga, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No.300-205918 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga. Así mismo CARLOS MENESES HERNANDEZ mediante Escritura Pública No.4051 del 13 de Septiembre de 1993, otorgada por la Notaria 4 de Bucaramanga, realizó Englobe dando origen al folio objeto de estudio.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

Historia Física del Inmueble. Analizada la tradición, en este caso, a más de 20 años, no nos encontramos ante la presencia de ventas parciales y/o adjudicaciones parciales.

GRAVÁMENES, MEDIDAS CAUTELARES Y/O LIMITACIONES AL DOMINIO

Gravámenes, Medidas Cautelares y/o Limitaciones al Dominio. Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, incluyendo el Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria No.300-205918 del 7 de Marzo de 2017, expedidos por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, el inmueble objeto del presente estudio de títulos no Registra Gravámenes, Medidas Cautelares y/o Limitaciones al Dominio.

Gravamen: NO REGISTRA

Medidas Cautelares: NO REGISTRA.

Limitaciones al Dominio:

- **Servidumbres.** Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, incluyendo el Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria No.300-205918 del 7 de Marzo de 2017, expedidos por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, el inmueble objeto del presente estudio de títulos NO ENCUENTRAN REGISTRADAS SERVIDUMBRES.

ANÁLISIS JURÍDICO

Sobre los documentos presentados se estudió el título de los actuales propietarios, verificando la tradición y libertad.

De la titularidad del Predio. Analizada la tradición del inmueble, se concluye que el Titular del derecho real de dominio es **GRUPO G.M. INGENIEROS S.A.S.**, no existiendo situaciones irregulares que afecten su tradición, ya que ostenta su derecho real basado en justo título producido en forma legal y respaldada por el hecho de que sus tradentes lo habían adquirido de igual manera.

De la Capacidad y libertad de enajenación. De acuerdo con los documentos estudiados, no existe evidencia que el propietario haya sido declarado en interdicción o que presente alguna discapacidad que le impida realizar negocios jurídicos. Por lo tanto, es de presumir que tiene plena capacidad legal y jurídica para disponer de sus bienes.

CONCEPTO JURÍDICO

Estudiado el título adquisitivo de dominio y los certificados de matrícula inmobiliaria, se coligen las siguientes apreciaciones:

Que el derecho de dominio descrito se haya radicado plenamente en cabeza de **GRUPO G.M. INGENIEROS S.A.S.**



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

En consideración a lo anotado, se tiene que es **VIABLE** la adquisición del inmueble, y por consiguiente suscribir la promesa de compraventa. Cabe anotar que en caso de perfeccionarse el negocio jurídico se debe observar que la Agencia Nacional de Infraestructura - ANI aparezca como titular del derecho de dominio en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria y que el inmueble esté exento de cualquier gravamen o limitación al dominio.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

Fuente: Estudio de Títulos BBY_UF_09_230.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El municipio de Lebrija se localiza en centro del departamento de Santander, está localizado al occidente de Bucaramanga, limita por el Norte y por el Oriente con el municipio de Río Negro, y por el Sur-Oriente y Sur-Occidente con Girón por el Occidente Con Sabana De Torres.

El sector en estudio corresponde al sector de Mirabel, se delimita así:

Por el Norte la vereda Angelinos, Líbano.

Por el Oriente la Vereda Mirabel, La Cuchilla.

Por el Sur, con las Veredas, La Cabaña.

Por el Occidente, con las veredas Renta y Cerro de Aurora.

- 4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El Sector principal del entorno del predio corresponde a un sector rural del municipio de Lebrija, donde en la actualidad encontramos algunos predios civilizados de actividad minifundista agropecuaria en producción y otros pendientes por desarrollar y ponerlos a producir, de igual manera se observan predios de gran cobertura forestal con poca intervención y de regeneración natural no plantada, que configuran bosques de protección y galería dentro de un uso restringido.

4.3. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

En las condiciones topográficas se tendrá en cuenta la forma del relieve y las pendientes de la superficie el relieve del inmueble objeto del avalúo a segregar del predio mayor, tiene un



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

área así: De zona plana y moderadamente inclinada a ondulada (entre el 0% y el 7%) en el área a segregar.

Clasificación de Pendientes

FORMA	PENDIENTE (%)
Plano	0 - 7%

Fuente: Acuerdo Municipal No. 010 de 2011, EOT de Lebrija. Observación In Situ.

- 4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** Teniendo en cuenta la cartografía del esquema de ordenamiento territorial del Municipio de Lebrija (plano climático componente rural). El sector presenta las siguientes características climáticas. Esta zona presenta piso térmico mojado (modalidad mojado húmedo).

✚ Altura:	1.500 m.s.n.m
✚ Temperatura:	20 – 30 °c
✚ Precipitación	2.555 m.m.
✚ Piso Térmico:	Cálido
✚ Factores Climáticos Limitantes:	Deficientes precipitaciones durante una parte del año.
✚ Distribución de Lluvias:	Abril a junio y septiembre a noviembre
✚ Número de Cosechas:	Dos / año.
✚ Vegetación Natural:	Pastos y Bosque Natural.
✚ Zonas de Vida:	Según el sistema de Holdridge, el sector se encuentra en zonas de vida Bosque Húmedo Tropical (bh-T).

FUENTE: EOT, COMPONENTE RURAL, LEBRIJA ACUERDO 010 DE JULIO 24 DE 2011.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS:

Teniendo en cuenta la clasificación agrologica y aptitud del suelo y manejo de suelos contenidos en el capítulo **4.7. CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA Y APTITUD DE USO Y MANEJO DE LOS SUELOS** del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lebrija, el sector tiene la siguiente clasificación:

Teniendo en cuenta la clasificación agrologica y aptitud del suelo y manejo de suelos la CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA Y APTITUD DE USO Y MANEJO DE LOS SUELOS y el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Lebrija, el sector tiene la siguiente clasificación:



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

SUELOS: CLASE VI:

SUELOS CLASE II		
CARACTERISTICAS	FACTORES LIMITANTES	USO ACTUAL
Suelos Moderadamente inclinados a ondulado con pendientes del 3 al 12%. Con erosión del 0 al 20% del área. Moderadamente profundos a muy profundos. Sin piedras o con piedras que no imposibilitan las labores de la maquinaria. Suelos salinos o salino sódico no debe ser más del 20% del área y ser fácilmente corregibles aunque no sea permanente. Drenaje natural: Bueno a moderado o imperfecto	Retención de Humedad: Muy alta a mediana. Permeabilidad: Lenta, moderadamente lenta, moderadamente rápida a rápida. La elección de cultivos transitorios y permanentes no es tan amplia como en la Clase I. Practicas de manejo más que en la clase I, aunque fáciles de aplicar. En ocasiones es necesario establecer drenajes, prevenir y controla la erosión más cuidadosamente.	Suelo localizado en el área rural con uso potencial de CULTIVOS PERMANENTES, según Certificado de Uso del predio y norma como Predio Rural.

Fuente: EOT, Lebrija Acuerdo Municipal 010 de julio 24 de 2011 – Clases Agrológicas Igac. Certificado de uso del predio.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

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

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

El sector más cercano a nivel urbano (Lisboa -Portugal), está dotado de servicios básicos y complementarios, existe transporte de motos y vehículos 4x4, las vías se encuentran destapadas en tierra con recebo y reafirmación en muy regulares condiciones.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

El pavimento asfáltico, andenes y sardineles en concreto cemento, alumbrado público en postes en concreto con lámparas metálicas y todas las redes de servicios públicos instaladas de acuerdo a las especificaciones de las empresas prestadoras solo se encuentra en Vía Nacional y en cercanías a Lisboa, Portugal, y Lebrija.

4.7. SERVICIOS COMUNALES:

El sector rural tiene servicios parciales de finca, los servicios de educación, media, así como los servicios básicos de salud, asistencia técnica, administrativa y financiera son ofrecidos por las entidades públicas que se encuentran establecidas en la cabecera municipal de Lebrija; sin embargo, en el sector hay escuela veredal que imparte educación primaria y secundaria, Los servicios de salud se deben dirigir al casco Urbano de Lebrija y la asistencia técnica agropecuaria la prestaría la Umata solicitada por los particulares.

4.8. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y TRANSPORTE:

Autopista Bucaramanga - Lebrija – Barrancabermeja, de doble sentido occidente a oriente y viceversa, de dos sentidos de tráfico pesado, vía nacional, a pocos kilómetros de la desviación sobre la trocal del Magdalena Medio. El servicio de transporte tiene frecuencia amplia y permanente por medio de empresas de transporte que conducen de Lebrija a Bucaramanga.

4.9. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

Teniendo en cuenta la reglamentación establecida por el Esquema de Ordenamiento Territorial, para el caso del predio objeto de la presente diligencia de avalúo se establece que este se encuentra ubicado dentro del territorio municipal en donde su estrato es dos (2) en el recibo de servicios públicos.

4.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: Al momento de la inspección, en este sector del municipio no se evidencia problemas por presencia física de grupos armados al margen de la ley.

4.11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Normal en el sector, escasa oferta y normal demanda de Predios. Se observa probable mejoramiento comercial a corto y mediano plazo debido a la construcción del Proyecto Ruta del Cacao y de la expectativa de turismo en el sector.

Creciente, Se observa un crecimiento y movimiento sostenido de la propiedad raíz del sector. Debido a la situación en el entorno urbano y al actual nivel de oferta y demanda en la zona, es de esperar un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble. Se trata de una zona consolidada. Dada la situación del sector, las perspectivas de valorización de la zona a



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

medio plazo son medio-altas. En vista que se prevén cambios en las infraestructuras o en la estructura urbana y vial del entorno por la constitución del proyecto vial de la Ruta del Cacao.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

EOT aprobado y adoptado mediante Acuerdo 11 del 28 de Noviembre de 2003, actualizado por el Acuerdo Municipal No. 010 de 2011 de Julio 24, EOT de Lebrija.

Capítulo 3 E.O.T Lebrija 24 de Julio de 2011. Suelos de desarrollo rural

Artículo 195. Definición. Son las áreas del municipio aptas para adelantar las actividades propias del sector rural, tales como los usos agrícolas, pecuarios industrias agropecuarias, silvicultura, minería, entre otras, teniendo en cuenta para ello los criterios de cuencas hidrográficas, geomorfología, pendientes, características de suelo, presencia de recursos forestales y mineros y su localización geográfica; de esta forma se busca el uso racional y sostenible de los recursos naturales del municipio a través de la planeación del uso del suelo, estimulando las actividades productivas en las zonas aptas para ello y desestimulando los usos localizados en zonas inapropiadas o no aptas para ello, a través de acciones sustitutivas, restrictivas o de prohibición; de esta forma se establecen las siguientes categorías de usos, manejos y restricciones del suelo de desarrollo rural. Los suelos de desarrollo rural equivalen a 40194.4 Has (Ver mapa zonificación ambiental).

El desarrollo de actividades avícolas y porcícolas en suelos de desarrollo rural deberá estar sometido al trámite de viabilidad ambiental por parte de la CDMB en procura de un sistema de producción limpia. Bajo estos parámetros estas actividades podrán acogerse a los convenios establecidos entre la CDMB y dichos sectores.

Artículo 196. Clasificación

Los suelos de producción se clasifican en:

- Suelos de producción agropecuaria sin restricciones
- Suelos de producción agropecuaria con restricciones
- Zonas de producción agropecuaria con restricciones y limitaciones
- Áreas de recuperación para la producción
- Zonas de bosques productores
- Zonas forestales protectoras - productoras
- Áreas mineras.

Fuente: E.O.T. Lebrija. Acuerdo Municipal 010 de Julio 24 de 2.011.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

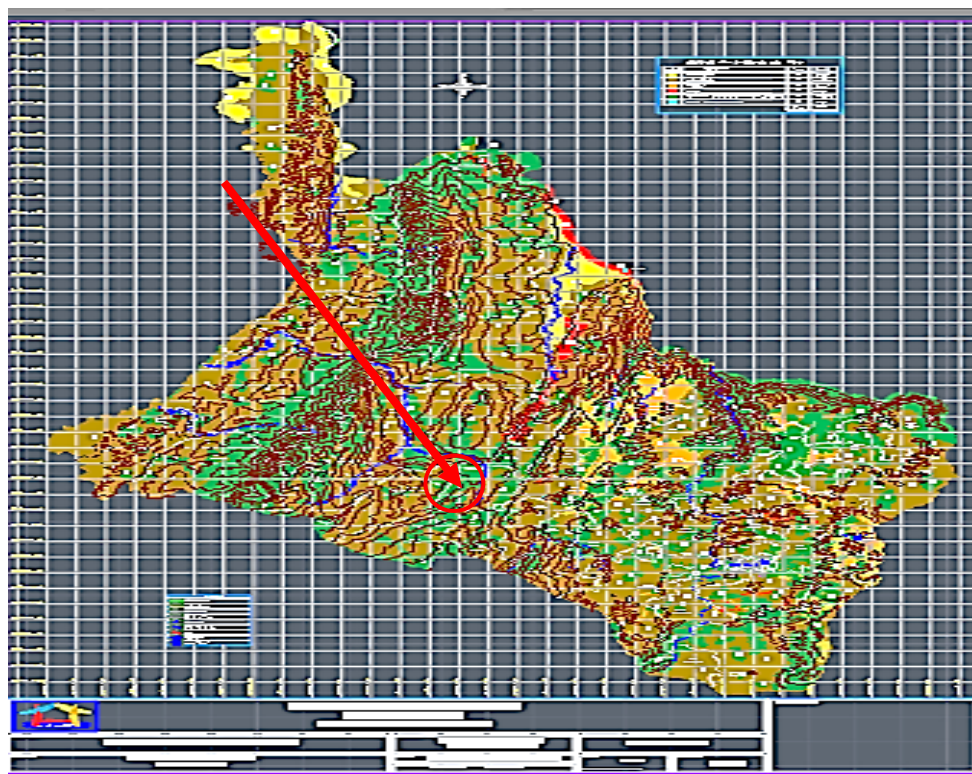
AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

Mapa de clasificación del suelo. E.O.T. Lebrija. Acuerdo Municipal 010 de 2011.



FUENTE: E. O.T. LEBRIJA. ACUERDO 010 DE JULIO 24 DE 2011.

USO POTENCIAL DEL SUELO:

Artículo 1. SUELOS DE PRODUCCIÓN AGROFORESTAL

Puede considerarse como tal el resto de los suelos del municipio excepto las áreas que se excluyen por ser de protección por varias causas, las zonas de usos urbanos, suburbanos, etc., que equivale a 23054.18 Has. La definición de zonas de producción con restricciones o agroforestales en Lebrija posee como objetivo principal el de ubicar los sistemas productivos que generan contradicción con otros posibles usos: parcelaciones rurales para uso recreacional o vivienda permanente no intensiva; uso recreacional, etc. En ellos se debe regular la presencia de actividades avícolas y porcícolas, que generan alteraciones a la calidad de vida de los vecinos por moscas, olores y otras contaminaciones.

De todos modos, su establecimiento exige la concertación con los vecinos para la ubicación de instalaciones, de manera que se garantice que no existirán factores adversos para éstos, favorecidos por las distancias y dirección de los vientos.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

Las porcícolas tienen las obligaciones de establecer plantas de tratamiento de sus residuos sólidos y líquidos de manera que garanticen no contaminar las aguas, especialmente las que alimentan acueductos. El plazo a partir de la aprobación del ordenamiento territorial será de doce (12) meses.

La rentabilidad de la actividad pecuaria de bovinos se afecta por criterios equívocos: potreros a plena exposición, pastos inadecuados, baja rotación de potreros, reducida actividad cultural sobre los pastos, sobre pastoreo, etc., en algunos casos. Se requiere intensificar el uso de potreros con sombrío, mecanización sostenible de los potreros, fraccionamiento de los mismos, abonamientos con orgánicos descompuestos y mejoría de pastos, principalmente.

La actividad avícola es altamente exigente en aguas, pero igualmente ha sido en Lebrija un sistema productivo que se ha preocupado por su conservación, pues del agua depende su permanencia. En dicho aspecto ha sido altamente positivo. No obstante, acarrea consigo inconvenientes para los trabajadores y los vecinos cercanos: al igual que en las zonas de industrias arroceras en Bucaramanga, se genera polvillo; la generación de olores desagradables, provenientes del galpón y ruidos, principalmente.

Por otro lado, el sector avícola ha descuidado un aspecto sumamente importante de la bioseguridad: el uso de las gallinazas, que mal empleadas se vuelven un factor de retroalimentación de los ciclos de enfermedades, como sucede cuando se arrojan sin descomponer a los cultivos y potreros del municipio. Además, con el uso de las mismas sin ser sometidas a un proceso de biocompostaje, se originan procesos de generación de moscas, contaminación de suelos y de aguas, en un ciclo en el que se afecta negativamente la salud de los habitantes y la rentabilidad del sector agrícola.

De ahí la necesidad de que las avícolas se responsabilicen del uso final de las gallinazas. En un plazo máximo de cinco (5) años, a partir de la aprobación del ordenamiento territorial, todas las gallinazas deben ser sometidas a un proceso de biocompostaje antes de que se las utilice en el sector agrícola. Dicha transformación puede realizarse directamente por el generador o por empresas dedicadas a tal fin, pero no se pueden vender para el uso directo en la producción agrícola sin tratamiento de compostaje. Igualmente, se permitirá su uso para otros procesos: como alimentación de ganados o producción de concentrados. La administración municipal reglamentará, de acuerdo a la normatividad nacional, lo concerniente a este aspecto y al transporte de la gallinaza por el territorio del municipio.

Artículo 2. Reglamentación de uso para los suelos de producción agroforestal

La reglamentación de uso para los suelos de producción Agroforestal es:



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

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

Nota: Según el estudio de usos por norma suministrado por la oficina de planeación del municipio de Lebrija, anexamos Certificado de Uso del Suelo 0625 – 2.017 de Octubre 24 – 2.017, firmado por la Oficina Asesora de Planeación de Lebrija: Con Uso Agroforestal.

OTRAS REGLAMENTACIONES: No.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

USO CERTIFICADO:

0625-2017

**OFICINA ASESORA
DE PLANEACIÓN**

CERTIFICADO DE USO DE SUELO:

Solicitud elevada por:	MANUEL PEDRO FARIAS SIMOES
Cédula de ciudadanía:	C.E. 428758

ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:

Parcela:	00-00-0010-0204-000
Matrícula inmobiliaria:	300-205918
Propietario (a):	GRUPO G.M. INGENIEROS S.A.S
Cédula o NIT:	800.363.987-3
Ubicación:	ZONA RURAL
Barrio o vereda:	SANTO DOMINGO
Con destino a:	AVAUOS.

CERTIFICA:

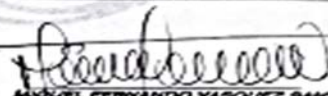
Que revisados los archivos del esquema de ordenamiento territorial del municipio, se constata que el uso de suelo destinado por dichos estudios y aprobado mediante Acuerdo municipal 010 del 24 de julio de 2011, para el predio descrito es:

AGROFORESTAL

USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Agroforestal	Forestal productor - protector Agricultura biológica Agricultura bajo ambiente controlado Investigación ecológica Infraestructura básica para el uso principal	Apropiación Forestal productor Agricultura Arenas Centros vacacionales Lomas	Urbanizar Agricultura intensiva Industriales Lomas con fines de construcción Minería

El presente uso de suelo emitido por la Oficina Asesora de Planeación corresponde a un predio que está aledaño o contiguo sobre la vía Nacional Lebrija - Barrancabermeja, para el cual este Despacho se permite advertir y dejar constancia que cualquier actividad o proceso que se pretenda ejecutar con el presente uso de suelo (bien sea actividades comerciales o constructivas entre otras), debe dar cumplimiento a la Ley 1228 del 2008, Decreto 2876 de 2010, Resolución 716 de 2015 emitida por la ANI y demás normatividad vigente.

Para constancia se firma en Lebrija a los (24) días del mes de Octubre del año 2017.

 FABIO MANTILLA DELGADO Técnico Operativo de Planeación GENERAL Y REVISÓ CERTIFICADO FECHA: Octubre 24 de 2017	 MIGUEL FERNANDO VASQUEZ SANTOS Jefe Oficina Asesora de Planeación APROBÓ CERTIFICADO FECHA:
--	---

AMBIENTE, VIDA Y DESARROLLO
2016-2019
Plaza Municipal Calle 13 No. 5-59 Parque Pájaros, Lebrija - Santander. Tel: 656 7100 - 656 62 13
WWW.LONJA-ASOLONJAS.COM COE E-MAIL: OASOLONJAS@lonja-santander.gov.co

Fuente: Certificado de uso de suelo No. 0625-2017 de Octubre 24 de 2017, expedido por la Oficina de Planeación de Lebrija.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.1. UBICACIÓN:

El área del inmueble objeto del presente avalúo comercial corresponde a un lote de terreno empinado con construcciones y anexos, sector denominado Portugal, entre las abscisas Al: Km 110 + 401,01; AF: Km 110 + 454,81, Margen Derecha.

6.2. ÁREAS:

Según lo consignado en la ficha predial se establecen las siguientes áreas para la diligencia de avalúo respectiva:

TERRENO:

Área Total Terreno:	12,500000 Ha.
Área Requerida:	0,021207 Ha.
Área Remanente:	0,00 Ha.
Área Sobrante	12,478793 Ha.

Área Total Requerida: 0,021207 Ha.

Fuente: Ficha predial BBY-UF_09_230 suministrada.

AREAS CONSTRUIDAS

Construcciones Anexas

Ítem	Detalle	Cant/Und
B1.	Cerca Eléctrica	68,69 M.

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

6.3. LINDEROS Y DIMENSIONES DEL AREA PREDIO AGUA AZUL, VEREDA MIRABEL, MUNICIPIO DE LEBRIJA

LINDEROS GENERALES:

Los linderos Generales se encuentran descritos en Escritura Pública No.2311 del 19 de Noviembre de 2014, otorgada en la Notaría 9 de Bucaramanga, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No.300-205918 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Bucaramanga.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

LINDEROS ESPECIFICOS DEL AREA REQUERIDA:

El área requerida, se encuentra determinada dentro de los siguientes linderos específicos contenidos en la Ficha predial No. BBY-UF_09_230:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	4,92	1-2: Con predio de Luis Álvaro Prada Santamaría, carretable al medio.
Sur	0,00	Con resto del mismo predio de Grupo GM Ingenieros S.A.S.
Oriente	63,77	Con predio de Fredy Hernández Gualdrón y con predio de Juan Carlos Salazar Gualdrón y otro.
Occidente	64,54	Con resto del mismo predio de Grupo GM Ingenieros S.A.S.

Fuente: Según Ficha predial BBY-UF_09_230.

6.4. VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:

Hay vías vehiculares, muchos de los moradores del sector realizan sus desplazamientos en vehículos, a pie o utilizan para efectos de la movilidad a lomo de caballo, Existe servidumbre de paso vehicular al lindero del predio objeto de la presente valoración.

Autopista Bucaramanga – Barrancabermeja, vía nacional de doble sentido, de sur a norte y viceversa, en buen estado de conservación.

FRENTE EN VIAS: No.

VÍAS INTERNAS: No.

6.5. UNIDADES FISIOGRAFICAS: El predio que es objeto del presente avalúo, en su área de afectación objeto del presente avalúo, presenta una unidad fisiográfica según lo observado en campo al momento de la visita de inspección.

Unidades fisiográficas: Encontramos Una (1) Unidad fisiográfica, así:

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	USO NORMA
UF1: CLASE AGROLOGICA VI	PLANA (0-7%)	Finca Agrícola y Ganadera	Agroforestal. AREA: 0,021207 HA

Fuente: Observación del evaluador con base en las zonas homogéneas Igac y a la Clasificación de tierras adoptado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "Igac", a la vez tomado del sistema del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de América y la Norma del EOT aprobado de Lebrija.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

Topografía plana del área a avaluar con pendientes entre (0 – 7%) según inspección física.

FORMA GEOMÉTRICA: Lote de terreno de forma geométrica irregular.

SUELOS:

norma de uso: Agropecuario, uso actual del suelo: pastos mejorados, influencia de vías buenas y disponibilidad de aguas: suficientes.. Pendiente: 0 - 3- 7%.

Fuente: Zonas homogéneas Igac, Lebrija.

CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS

El Área objeto del avalúo si posee cercas perimetrales e internas.

ITEM B3. Cerca Interna Cant/Und. 68,69 m

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_230.

EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDAD DE MECANIZACIÓN.

El predio por sus características topográficas y por decisión de los propietarios se encuentra en la zona requerida con explotación agroforestal, con cultivo disperso por tal razón corresponde a una finca. Parcialmente se podría mecanizar en las áreas planas, el resto del predio no sería totalmente mecanizable.

RECURSOS HÍDRICOS:

Las principales fuentes de abastecimiento de agua que se encuentran en el sector, es la quebrada la Azufrada, la Chafarota y algunos nacientes de agua que surten el sector, los cuales abastecen durante todo el año y se utiliza para el consumo humano.

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

OTROS: Ninguno.

6.6. AREAS CONSTRUIDAS

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES. No existen en el área de afectación.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_230 suministrada.

6.7. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES. No existen en el área de afectación.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_230 suministrada.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

DISTRIBUCIÓN INTERNA:

No Aplica.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_230 suministrada.

INSTALACIONES ESPECIALES:

El Área objeto del avalúo no posee construcciones especiales.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_230 suministrada.

6.8. CONSTRUCCIONES ANEXAS:

ÍTEM	CANT	UND	EDAD AÑOS	VIDA ÚTIL AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
ITEM B. CERCA ELECTRICA	68,69	M	\$ 10,00	50	BUENO

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ITEM B1. Cerca Eléctrica de tres líneas, con postes en concreto cada 3 m. en estado Bueno. Cant/Und: 68,69 M.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_230.

SERVICIOS PUBLICOS:

El predio cuenta con servicios instalados, el sector tiene servicios de finca, acueducto veredal o por bocatoma, luz eléctrica, el servicio de alcantarillado o disposición final de aguas servidas se realiza a través de pozos sépticos.

6.9. CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES DISPERSOS:

De acuerdo al inventario entregado y verificado, se tiene:



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

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

DETALLE	CANT.	UNIDAD	ESTADO FITOSANITARIO
Pasto Estrella	133,00	M2	Bueno
Maderable Barbasco cap:0,60 alt: 4,00 (DAP 0,191)*	1,00	Und	Bueno
Maderable Mestizo cap: 0,50 alt: 3,50 (DAP 0,159)*	2,00	Und	Bueno

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_230.

7 MÉTODO DE AVALÚO

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

Para el terreno:

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

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

Para las construcciones:

Artículo 3º.- Método de costo de reposición.

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RUTA DEL CACAO							
PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 9 - sub zona 1 PORTUGAL - LISBOA comprende desde Portuga							
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO ÁREA EN HA	COORDENADAS	CARACTERÍSTICAS	NOMBRE y FUENTE
1	LOTE RURAL BBY_09_014	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 247.122.744	0,251722	Latitud: 7° 9'36.57"N Longitud: 73°16'48.63"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
2	LOTE RURAL BBY_09_022	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 674.519.755	0,613602	Latitud: 7° 9'11.12"N Longitud: 73°16'49.41"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
3	LOTE RURAL BBY_09_053	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 122.775.097	0,491193	Latitud: 7° 8'55.39"N Longitud: 73°16'46.90"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
4	LOTE RURAL BBY_09_055	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 442.024.316	1,438397	Latitud: 7° 8'42.44"N Longitud: 73°16'46.42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
5	LOTE RURAL BBY_09_061	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 818.618.096	0,730134	Latitud: 7° 8'29.14"N Longitud: 73°16'21.02"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
6	LOTE RURAL BBY_09_063	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 32.002.034	0,0560110	Latitud: 7° 8'36.07"N Longitud: 73°16'38.04"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
7	LOTE RURAL BBY_09_064	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 489.966.444	1,2396210	Latitud: 7° 8'35.57"N Longitud: 73°16'34.84"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
8	LOTE RURAL BBY_09_067	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 709.975.770	0,3817930	Latitud: 7° 8'26.00"N Longitud: 73°16'33.04"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
9	LOTE RURAL BBY_09_075	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 41.324.208	0,1802570	Latitud: 7° 8'33.37"N Longitud: 73°15'56.62"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
10	LOTE RURAL BBY_09_085	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 77.149.118	0,023140	Latitud: 7° 8'44.47"N Longitud: 73°15'48.29"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
11	LOTE RURAL BBY_09_091	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 319.403.495	0,3987390	Latitud: 7° 8'7.51"N Longitud: 73°15'40.19"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
12	LOTE RURAL BBY_09_111	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 25.533.873	0,1340770	Latitud: 7° 7'39.44"N Longitud: 73°14'44.06"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
13	LOTE RURAL BBY_09_112	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 27.704.538	0,0973170	Latitud: 7° 7'58.67"N Longitud: 73°14'42.02"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
14	LOTE RURAL BBY_09_120	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 60.447.670	0,2118210	Latitud: 7° 7'58.47"N Longitud: 73°14'34.57"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
15	LOTE RURAL BBY_09_215	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 1.099.896.904	0,9116810	Latitud: 7° 7'54.42"N Longitud: 73°15'36.14"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

8.2 DEPURACION DEL MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RUTA DEL CACAO												
PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 9 - sub zona 1 PORTUGAL - LISBOA comprende desde Portugal - Villa del libano hasta suburbano Lebrija												
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		FACTOR TAMAÑO		VR. TERRENO PROTECCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL ESPECIES
						ÁREA EN HA	VHA	AJUSTE POR TAMAÑO	VHA DEPURADA AJUSTADA			
1	LOTE RURAL BBY_09_014	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 247.122.744	0%	\$ 247.122.744	0,251722	\$ 175.084.268,58	0,68	\$ 224.107.863,78	\$ 0,00	\$ 180.363.770	\$ 22.686.412
2	LOTE RURAL BBY_09_022	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 674.519.755	0%	\$ 674.519.755	0,613602	\$ 175.331.462,99	0,74	\$ 226.177.587,26	\$ 0,00	\$ 563.947.146	\$ 2.988.873
3	LOTE RURAL BBY_09_053	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 122.775.097	0%	\$ 122.775.097	0,491193	\$ 174.785.039,41	0,68	\$ 223.724.850,44	\$ 34.961.762,03	\$ 0	\$ 1.980.147
4	LOTE RURAL BBY_09_055	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 442.024.316	0%	\$ 442.024.316	1,438397	\$ 180.763.858,08	0,80	\$ 227.762.461,18	\$ 79.962.554,69	\$ 96.283.025	\$ 5.768.545
5	LOTE RURAL BBY_09_061	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 818.618.096	0%	\$ 818.618.096	0,730134	\$ 171.087.068,20	0,74	\$ 220.702.317,97	\$ 20.837.173,08	\$ 658.540.866	\$ 14.323.572
6	LOTE RURAL BBY_09_063	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 32.002.034	0%	\$ 32.002.034	0,0560110	\$ 175.331.462,99	0,68	\$ 224.424.272,63	\$ 0,00	\$ 11.742.915	\$ 10.438.628
7	LOTE RURAL BBY_09_064	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 489.966.444	0%	\$ 489.966.444	1,2396210	\$ 174.574.433,88	0,80	\$ 219.063.786,69	\$ 26.139.451,08	\$ 203.323.357	\$ 44.097.502
8	LOTE RURAL BBY_09_067	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 709.975.770	0%	\$ 709.975.770	0,3817930	\$ 173.858.678,70	0,68	\$ 222.539.108,74	\$ 3.738.657,03	\$ 589.376.970	\$ 50.482.116
9	LOTE RURAL BBY_09_075	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 41.324.208	0%	\$ 41.324.208	0,1802570	\$ 180.669.935,26	0,68	\$ 231.257.517,13	\$ 0,00	\$ 8.260.595	\$ 496.593
10	LOTE RURAL BBY_09_085	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 77.149.118	0%	\$ 77.149.118	0,023140	\$ 180.763.858,08	0,80	\$ 227.762.461,18	\$ 0,00	\$ 72.781.246	\$ 184.996
11	LOTE RURAL BBY_09_091	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 319.403.495	0%	\$ 319.403.495	0,3887390	\$ 174.407.470,63	0,68	\$ 223.241.562,41	\$ 0,00	\$ 235.761.116	\$ 14.099.319
12	LOTE RURAL BBY_09_111	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 25.533.873	0%	\$ 25.533.873	0,1340770	\$ 180.701.091,70	0,80	\$ 227.683.375,55	\$ 0,00	\$ 0	\$ 1.306.013
13	LOTE RURAL BBY_09_112	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 27.704.538	0%	\$ 27.704.538	0,0973170	\$ 180.763.858,08	0,68	\$ 231.377.738,34	\$ 0,00	\$ 9.852.251	\$ 260.891
14	LOTE RURAL BBY_09_120	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 60.447.670	0%	\$ 60.447.670	0,2118210	\$ 180.763.858,08	0,68	\$ 231.377.738,34	\$ 20.353.705,67	\$ 180.756	\$ 1.623.627
15	LOTE RURAL BBY_09_215	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 1.099.896.904	0%	\$ 1.099.896.904	0,9116810	\$ 175.066.638,51	0,68	\$ 224.085.297,29	\$ 0,00	\$ 938.945.942	\$ 1.346.034

Dada la extensión del predio objeto de la presente valoración, a criterio de los evaluadores, se toma el factor de homogenización referente a las muestras ya negociadas con la Concesionaria RDC, en lo referente al factor área. De acuerdo a la metodología planteada por el evaluador economista



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

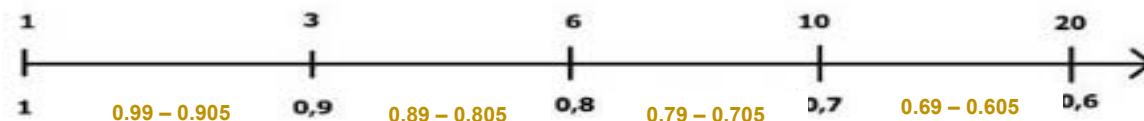
urbano Oscar Borrero en el libro *Avalúo de Inmuebles y Garantías*, capítulo 2, Factores y Métodos para el Avalúo Comercial donde claramente se menciona el factor "TAMAÑO". Hay una elasticidad del factor precio de acuerdo con el tamaño (\$-T). Por lo cual se indica que, en el mercado inmobiliario real, los inmuebles más grandes tienen un precio unitario inferior a los inmuebles de menor tamaño. Por lo cual ya "existen tablas y regresiones lineales que permiten calcular." y plantea para utilización de homogenización del factor, la siguiente tabla:

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

FUENTE: Oscar Borrero en el libro *Avalúo de Inmuebles y Garantías*, capítulo 2, Factores y Métodos para el Avalúo Comercial

Los predios objeto de análisis de referencia para este estudio de mercado de terrenos son de similares condiciones de ubicación, uso rural entre otros, Por esta razón, sólo se emplea el factor tamaño a las muestras de mercado efectivamente negociadas con la CRD, instaurando como referencia la metodología ya exhibida y mencionada anteriormente, aplicando todos estos factores de ponderación hasta por dos (2) decimales, de acuerdo a estas categorías fijadas en la siguiente gráfica, aplicada por los miembros técnicos evaluadores de la Lonja Inmobiliaria de Santander.

VECES EN TAMAÑO



FACTOR APLICABLE



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

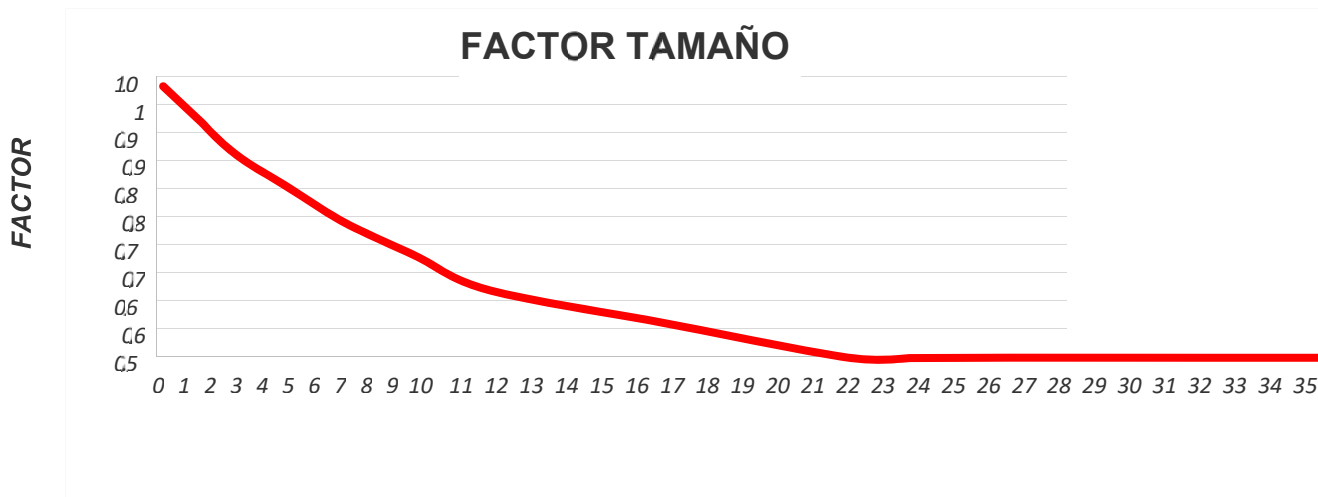
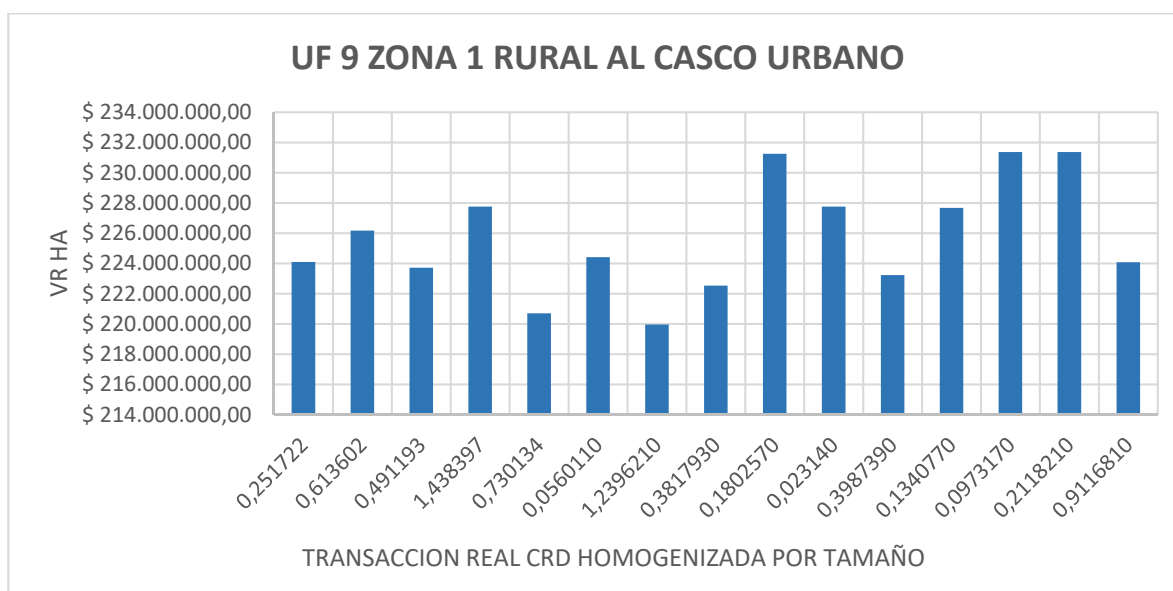


GRAFICO ANALISIS DETALLADO HOMOGENIZACION DEL TAMAÑO DE LAS TRANSACCIONES ANALIZADAS



FUENTE: ANALISIS DE HOMOGENIZACION POR TAMAÑO LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, 2021.

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

Como otro elemento para determinar el justiprecio del inmueble en cuanto al elemento terreno no se tomó en cuenta el análisis de apoyo de Investigación Directa, por cuanto se encontró suficiente mercado real, por lo cual no es procedente la investigación directa.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

10. CALCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

Se relacionan a continuación los datos de mercado comparables en el mismo sector de ubicación del predio objeto de avalúo, homogenizados respectivamente:

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RUTA DEL CACAO													
PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 9 - sub zona 1 PORTUGAL - LISBOA comprende desde Portugal - Villa del libano hasta suburbano Lebrija													
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO	FACTOR TAMAÑO	VR. TERRENO	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL ESPECIES	COORDENADAS	CARACTERÍSTICAS	NOMBRE y FUENTE
						ÁREA EN HA	VR.HA DEPURADA AJUSTADA	PROTECCION					
1	LOTE RURAL BBY_09_014	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 247.122.744	0%	\$ 247.122.744	0,251722	\$ 224.107.863,78	\$ 0,00	\$ 180.363.770	\$ 22.686.412	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
2	LOTE RURAL BBY_09_022	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 674.519.755	0%	\$ 674.519.755	0,613602	\$ 226.177.587,26	\$ 0,00	\$ 563.947.146	\$ 2.988.873	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
3	LOTE RURAL BBY_09_053	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 122.775.097	0%	\$ 122.775.097	0,491193	\$ 223.724.850,44	\$ 34.961.762,03	\$ 0	\$ 1.960.147	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
4	LOTE RURAL BBY_09_055	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 442.024.316	0%	\$ 442.024.316	1,438397	\$ 227.762.461,18	\$ 79.962.554,69	\$ 96.283.025	\$ 5.768.545	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
5	LOTE RURAL BBY_09_061	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 818.618.096	0%	\$ 818.618.096	0,730134	\$ 220.702.317,97	\$ 20.837.173,08	\$ 658.540.866	\$ 14.323.572	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
6	LOTE RURAL BBY_09_063	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 32.002.034	0%	\$ 32.002.034	0,0560110	\$ 224.424.272,63	\$ 0,00	\$ 11.742.915	\$ 10.438.628	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
7	LOTE RURAL BBY_09_064	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 489.966.444	0%	\$ 489.966.444	1,2396210	\$ 219.963.786,69	\$ 26.139.451,08	\$ 203.323.357	\$ 44.097.502	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
8	LOTE RURAL BBY_09_067	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 709.975.770	0%	\$ 709.975.770	0,3817930	\$ 222.539.108,74	\$ 3.738.657,03	\$ 589.376.970	\$ 50.482.116	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
9	LOTE RURAL BBY_09_075	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 41.324.208	0%	\$ 41.324.208	0,1802570	\$ 231.257.517,13	\$ 0,00	\$ 8.260.595	\$ 496.593	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
10	LOTE RURAL BBY_09_085	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 77.149.118	0%	\$ 77.149.118	0,023140	\$ 227.762.461,18	\$ 0,00	\$ 72.781.246	\$ 184.996	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
11	LOTE RURAL BBY_09_091	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 319.403.495	0%	\$ 319.403.495	0,3987390	\$ 223.241.562,41	\$ 0,00	\$ 235.761.116	\$ 14.099.319	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
12	LOTE RURAL BBY_09_111	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 25.533.873	0%	\$ 25.533.873	0,1340770	\$ 227.683.375,55	\$ 0,00	\$ 0	\$ 1.306.013	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
13	LOTE RURAL BBY_09_112	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 27.704.538	0%	\$ 27.704.538	0,0973170	\$ 231.377.738,34	\$ 0,00	\$ 9.852.251	\$ 260.891	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
14	LOTE RURAL BBY_09_120	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 60.447.670	0%	\$ 60.447.670	0,2118210	\$ 231.377.738,34	\$ 20.353.705,67	\$ 180.756	\$ 1.623.627	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
15	LOTE RURAL BBY_09_215	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 1.099.896.904	0%	\$ 1.099.896.904	0,9116810	\$ 224.085.297,29	\$ 0,00	\$ 938.945.942	\$ 1.346.034	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 75° 04.63'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
							VR. HA AJUSTADA						
							Promedio	\$ 225.745.862,59					
							Desviación estándar	\$ 3.708.910,20					
							Coefficiente de variación	1,64%					
							Máximo	\$ 229.454.772,79					
							Mínimo	\$ 222.036.952,39					

Fuente: Estudio de mercados a 2021 Ruta del Cacao, Lonja Inmobiliaria de Santander. Valores de negociación indexados a Enero de 2.021 y homogenizados por tamaño.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

Se asigna a \$229.455.000/Ha. Se toma el valor máximo, por estar cercana a la zona suburbana de Portugal. Para la Unidad Fisiográfica 1, área utilizable y por ser un área muy pequeña.

10.2 ANALISIS DE DATOS PARA LAS UF CON PRESERVACION

NO APLICA

10.3 RESIDUAL

No aplica.

10.4 SERVIDUMBRES

El área de afectación del predio no servidumbres registradas, de acuerdo a las verificaciones realizadas en los insumos entregados; por lo tanto, de acuerdo a la resolución 620 de 2008 art 8, y a la verificación realizada en campo el predio no presenta afectación por servidumbres.

10.5 ZONAS DE PROTECCION (RONDAS DE RIO, NACIMIENTOS):

No presenta área de protección, de acuerdo a las verificaciones realizadas en los insumos entregados, el Esquema de ordenamiento Territorial y la cartografía de la CDMB y de acuerdo a la visita de campo.

Fuente: Ficha predial No. BBY-UF_09_230, Visita In Situ.

11. CALCULO VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICION

Fuente: Como resultado de las características y especificaciones constructivas y la especialización de las edificaciones, se determinaron los costos aproximados de reposición para este tipo de construcción, de acuerdo con sus especificaciones y materiales, y a la información básica obtenida en publicaciones especializadas como Construdata Ed. 180-181-182-183-184-185-186-190-191-192-193-194-195-196/2016/2020, Camacol y series de datos del DANE y de conceptos profesionales con experiencia en construcción de inmuebles con alguna semejanza (Ing. German Fuentes, Ing. Carlos Moreno, Ing. Pedro Melo Z, Arq. Nelson Moreno, Arq. German Moreno, Arq. Katleen Landaburu, Ad. Ivan D. Fuentes, Ing. Julio Cesar Amaya, Tec. Luis A. Elizalde, Dra. Mónica E. Fuentes G, tec. Pedro Valero, Arq. Javier Peñaloza, Dr. Alonso Fuentes Cruz, Ing. Erwin F. Fuentes G, tec. Jorge Rivera Guerrero, Tec. Fernando A. Rivera) y, al Estudio de Caracterización de Construcciones y APU de la Ruta del Cacao, locales y otros, efectuado por esta Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander - Asolonjas. 2016-2021. Documentos privados investigativos de la Lonja Inmobiliaria de Santander, profesionales agremiados y otros. <http://www.lonjasan.com/APUS/2020>.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

11.2 DEPRECIACION (FITTO y CORVINNI)

El Método de costo de reposición se utilizó para obtener el valor de las construcciones y se realizó el siguiente cálculo:

ÍTEM	CANT	UND	EDAD AÑOS	VIDA ÚTIL AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CONSTRUCCIONES ANEXAS					
ITEM B. CERCA ELECTRICA	68,69	M	10,00	30	BUENO

Fuente: Como resultado de las características y especificaciones constructivas y la especialización de las edificaciones, se determinaron los costos aproximados de reposición para este tipo de construcción, de acuerdo con sus especificaciones y materiales, y a la información básica obtenida en publicaciones especializadas como Construdata Ed. 180-181-182-183-184-185-186-190-191-192-193-194-195-196/2016/2020, Camacol y series de datos del DANE y de conceptos profesionales con experiencia en construcción de inmuebles con alguna semejanza (Ing. German Fuentes, Ing. Carlos Moreno, Ing. Pedro Melo Z, Arq. Nelson Moreno, Arq. German Moreno, Arq. Katleen Landaburu, Ad. Ivan D. Fuentes, Ing. Julio Cesar Amaya, Tec. Luis A. Elizalde, Dra. Mónica E. Fuentes G, tec. Pedro Valero, Arq. Javier Peñaloza, Dr. Alonso Fuentes Cruz, Ing. Erwin F. Fuentes G, tec. Jorge Rivera Guerrero, Tec. Fernando A. Rivera) y, al Estudio de Caracterización de Construcciones y APU de la Ruta del Cacao, locales y otros, efectuado por esta Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander - Asolonjas. 2016-2020.

12. CULTIVOS Y ESPECIES AISLADOS

De acuerdo al análisis especial y técnico efectuado por medio del INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES descrito en la ficha predial BBY-UF_09_230 y tomando como fuente la información técnica de la Matriz Técnica de Cultivos Permanentes realizada por el Ingeniero Forestal JOSE VICENTE DEL CASTILLO con TP No. 12169 de Min Agricultura, se han liquidado valores a designar para cada cultivo y de unidades dispersas teniendo en cuenta el Estado Fito-sanitario, manejo cultural y de acuerdo a las densidades de siembra presentadas en cada caso.

Para el cálculo del valor de los cultivos, se utiliza como metodología todo lo estipulado en el artículo 33 de la resolución 620 del Igac.

DETALLE	CANT.	UNIDAD	VALOR PLANTA	ESTADO FITOSANITARIO	COSTO INDEMNIZADO
				BUENO	
				100% APROX.	
Pasto Estrella	133,00	M2	\$ 970,00	\$ 970,00	\$ 129.010,00
Maderable Barbasco cap:0,60 alt: 4,00 (DAP 0,191)*	1,00	Und	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00	\$ 20.000,00
Maderable Mestizo cap: 0,50 alt: 3,50 (DAP 0,159)*	2,00	Und	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00	\$ 160.000,00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES AISLADOS PREDIO BBY_UF_09_230					\$ 309.010,00

* SE REALIZÓ CONVERSIÓN DE CAP A DAP PARA EFECTOS DE LIQUIDACIÓN DE CULTIVOS.

Fuente: Matriz Técnica de Cultivos Permanentes realizada por el Ingeniero Forestal JOSE VICENTE CASTILLO, Ruta del cacao 2016-2020 TP No. 12169 Min Agricultura, elaborada con base en:

1. Manual de precios unitarios Comisión Tripartita Embalse TONA, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER. 2. Manual de precios unitarios del proyecto Hidroeléctrico del Sogamoso, participante la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER. 3. UMATÁ Departamental. 4. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/agropecuario/sistema-de-informacion-de-precios-sipsa>, 5. <http://www.centroabastos.com>.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

6. <http://www.fenalce.org>, 7. <http://www.agronet.gov.co>, 8. <http://www.dane.gov.co>, 9. <http://www.cenipalma.org.co>, 10. <http://www.fedepalma.org.co>, 11. <http://www.fedemaderas.org.co>, 12. <http://sac.org.co>. 13. Documentos privados investigativos de la Lonja Inmobiliaria de Santander, profesionales agremiados y otros.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- Para determinar el justiprecio del inmueble se tomó en cuenta el método comparativo o investigación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las del que se avalúa.
- La localización general del inmueble rural en el Municipio de Lebrija Santander el predio Agua Azul en el km 110+ 401,01 al Km 110+ 454,81 margen Derecha.
- La ubicación del predio en una zona rural del municipio de Lebrija en el sector de Portugal, Vereda Mirabel, y el acceso al mismo.
- La extensión y configuración del lote, con su topografía plana.
- Los servicios públicos y comunales con que cuenta el sector, y demás condiciones básicas y sanitarias.
- Los usos del suelo predominantes en la zona (rural Suelo de producción agroforestal) principalmente en el predio y cercanías y Suelos de Protección y de importancia Ambiental en zonas aledañas.
- Para asignar un valor consecuente y acorde a la situación actual del mercado inmobiliario se reviso el comportamiento de las zonas adyacentes.
- Las via de acceso a través de la Autopista Bucaramanga – Barrancabermeja partiendo desde el casco urbano de Lebrija por vías alternas veredales y caminos de herradura.
- El servicio de trasporte de frecuencia amplia y permanente por medio de buses que conducen de Lebrija a Barrancabermeja.
- Los servicios públicos rurales del sector y los urbanos aledaños y demás condiciones básicas y sanitarias del sector, así como la disponibilidad de los mismos para nuevos proyectos urbanísticos en la parte urbana cercana.
- Los usos del suelo predominantes en la zona, su desarrollo.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

El comportamiento del mercado inmobiliario, cuantificado y analizado por:

- La oferta y demanda de este tipo de inmuebles existentes en el momento de efectuarse el avalúo.
- Se han tenido en cuenta el conocimiento de las operaciones recientes y/o aspectos de oferta y demanda en el sector, sobre inmuebles de características similares.

13.1 CONSIDERACIONES ESPECIALES

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Se asume de buena fé, que la ficha predial No. **BBY-UF_09_230 - 2021** y todos los demás insumos suministrados por la firma contratante, son fidedignos, como también toda la información suministrada por la entidad peticionaria, base fehaciente para la realización del presente informe.
- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en la zona o el municipio donde se localiza el predio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- Certificamos este avalúo como un avalúo corporativo No. **BBY-UF_09_230 - 2021**. Un avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, Resolución 620 de 2008, y demás efectos legales.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

- En caso de no estar de acuerdo con el presente Informe Avaluatorio, se debe objetar ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" Oficina del Catastro Seccional de Bucaramanga, dentro de los cinco (5) hábiles, al recibo de este en cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 1420 de 1.998 surtiendo todos los efectos de Ley.
- Esta consultoría es propiedad de la Lonja Inmobiliaria de Santander, quedando prohibida su reproducción parcial o total, o de las cifras estimadas, sin la aprobación de esta corporación, aclarando el uso a propiedad privada de orden confidencial con base en la protección de los derechos de propiedad intelectual.
- Certificamos que la Lonja Inmobiliaria de Santander, sus directivos, comité técnico, ni evaluadores, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni existen vínculos de naturaleza alguna con el propietario actual o anterior, por lo cual nuestra manifestación es subjetiva a nuestra manera de ver, analítica y comparativa con el mercado inmobiliario en la fecha del evento o solicitud el avalúo que se muestra en la investigación económica en el sector.
- El presente avalúo tiene control de calidad aprobado por un comité técnico de profesionales evaluadores con R.A.A vigente y miembros de esta corporación.
- Que el precio fijado para el valor del metro cuadrado se fijó a través de los métodos avaluatorios de mercado, y se determinó de acuerdo a consultas de varios evaluadores reconocidos y activos con Registro Abierto de Avaluadores y tiene visto bueno por de la Lonja Inmobiliaria de Santander.
- Se deja constancia que la Lonja Inmobiliaria, ni sus evaluadores tienen interés alguno en el bien valorado en el avalúo corporativo No. **BBY-UF_09_230 - 2021**. De igual manera se aclara que la Lonja Inmobiliaria de Santander no tiene responsabilidad alguna si resultare alguna diferencia que en el avalúo corporativo se haya tomado in situ y documentos legales anexos (escrituras y otros), por cuanto se da certeza a lo observado y levantado in situ en las inspecciones físicas.
- Se certifica que la presente consultoría, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados. Igualmente, la Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, no han sido influidos por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones finales, manifestando que no tienen ningún interés, directo o indirecto con los bienes y áreas evaluadas, ni en el presente ni a futuro.
- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifestamos que no nos liga con los propietarios de predios o residentes encuestados en la zona estudiada, lazos familiares ni de ninguna índole.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron han sido contratados para la realización del informe o estudio técnico, únicamente en su carácter profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades, igualmente los datos e información encuestada que se haya obtenido, los datos de terceras personas o archivos de instituciones privadas o públicas, necesarios para la realización del estudio de valoración, son ciertas hasta donde alcanza la buena fe de los evaluadores.
- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifiestan que no han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- El presente estudio valuatorio, arroja unos resultados matemáticos que se deben tomar como base para la toma de decisiones, ya que el avalúo es un concepto subjetivo, para que las partes que intervienen, lo analicen, lo consulten; solo se aceptarían las objeciones o revisiones conforme a la Resolución No. 0620 del IGAC de 2008. De igual manera la Lonja Inmobiliaria de Santander, y los evaluadores no pueden ser requeridos para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan acuerdos previos.
- Los comités técnicos de revisión para el control de calidad, a los cuales se ha sometido esta consultoría, están de acuerdo a lo consignado en el presente informe que ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja Inmobiliaria de Santander, cumplidos los trámites institucionales establecidos por los estatutos y reglamentos internos sobre avalúos corporativos, de inmediato se incorporan a los archivos de la institución, autorizando su entrega al destinatario, a partir de Febrero 26 de 2021.
- De conformidad con el ordenamiento legal del Decreto 422 artículo 2 literal 7 del año 2000, el término de este estudio, es de un año calendario a partir de su expedición y entrega, cumpliéndose las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el sector de predios analizados se conservan.
- Se informa que la presente consultoría es confidencial para la Lonja Inmobiliaria de Santander, los evaluadores que en ella intervinieron, y para el usuario(s) a quienes está dirigida, y que la Lonja Inmobiliaria de Santander ni los evaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en la misma.
- El presente informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes, sin que por ello la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander tenga causales de responsabilidad civil o penal.

Nota:

En el comité técnico de control de calidad corporativo, han participado ingenieros civiles, dos arquitectos junto con los evaluadores designados para este avalúo para dar cumplimiento al control de calidad corporativo.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

14. RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. BBY-UF_09-215A PREDIO RURAL – Agua Azul, Vereda Mirabel.

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
UNIDAD FISIOGRAFICA 1. Predio BBy-9_230	HA	0,021207	\$229.455.000,00	\$4.866.052,00
SUBTOTAL TERRENO	HA	0,021207		\$4.866.052,00
CONSTRUCCIONES ANEXOS				
ITEM b1 Cerca electrica	ml	68,69	\$16.000,00	\$1.099.040,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$1.099.040,00
ELEMENTOS PERMANENTES				
VALOR TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES				\$309.010,00
TOTAL CULTIVOS Y ESPECIES AISLADOS PREDIO BBY_UF_09_230				\$309.010,00
AVALUO TOTAL PREDIO BBY-UF_09-230				\$6.274.102,00

BUCARAMANGA, Febrero 26 de 2021.

SON: SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO DOS PESOS MCTE.

Cordialmente,

Vo. Bo. Comité Técnico

ERWIN FERNANDO FUENTES G.
PERITO DESIGNADO CONTRATISTA
R.A.A AVAL 91'479.580

ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE – REPRESENTANTE
LEGAL LONJA INMOBILIARIA DE S/DER
R.A.A AVAL 5.559.733

Vo. Bo. Comité Técnico

ING. GERMAN A. FUENTES
DIRECTOR DE AVALUOS LONJA
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
R.A.A AVAL 91'258.234



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

CAPITULO DOS

INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).

DAÑO EMERGENTE POR ESCRITURACION:

LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY_09_230		
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE		
MONTO PREDIO POR AVALUO	\$	%
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	\$ 19.254	0,3%
HOJAS DE ESCRITURA (10)	\$ 35.000	0,013%
COPIAS ESCRITURAS (3): 30 HOJAS	\$ 135.000	0,1%
AUTENTICACIONES	\$ 45.000	0,017%
BIOMETRIA	\$ 5.800	0,002%
SUBTOTAL	\$ 240.054	0,4%
OTRAS CUENTAS		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$ 295	0,005%
FONDO SUPERNOTARIADO	\$ 295	0,005%
IVA	\$ 45.610	0,1%
TOTAL GASTOS NOTARIALES	\$ 286.256	0,5%
OTROS GASTOS:		
BOLETA FISCAL DPTAL	\$ 90.860	1,4%
REGISTRO INSTR. PUBLICOS	\$ 35.135	0,6%
SUBTOTAL OTROS	\$ 125.995	2,0%
TOTAL	\$ 412.251	2,5%

FUENTE: SUPERNOTARIADO Y REGISTRO. <http://portalvur.vur.gov.co:8889/vur/sin/consultarPreliquidacion.jsf>

NOTA:

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

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

CALCULO LUCRO CESANTE

Se realiza de acuerdo a la metodologías aleatorias de la resolución 620 de 2008, Resolución 898 de 2014 y demás normas vigentes.

Nota: Se hace salvedad que No fueron suministrados por la Concesión documentos para el cálculo de indemnizaciones por lucro cesante. Por lo anterior en el presente informe se liquidaron indemnizaciones según resolución 898 de 2.014.

B/manga, Febrero 26 de 2021.

Cordialmente,


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


DRA. MONICA E. FUENTES G.
 PERITO CONTRATISTA DESIG.
 LONJA INMOBILIARIA DE SDER
 R.A.A – AVAL 63361587

Vo. Bo. Comité Técnico,


ALONSO FUENTES CRUZ – R.L. LONJASAN. RAA AVAL-5559733



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

ANEXOS



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

**ANEXO FOTOGRAFICO
VISTA SATELITAL DEL PREDIO**





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

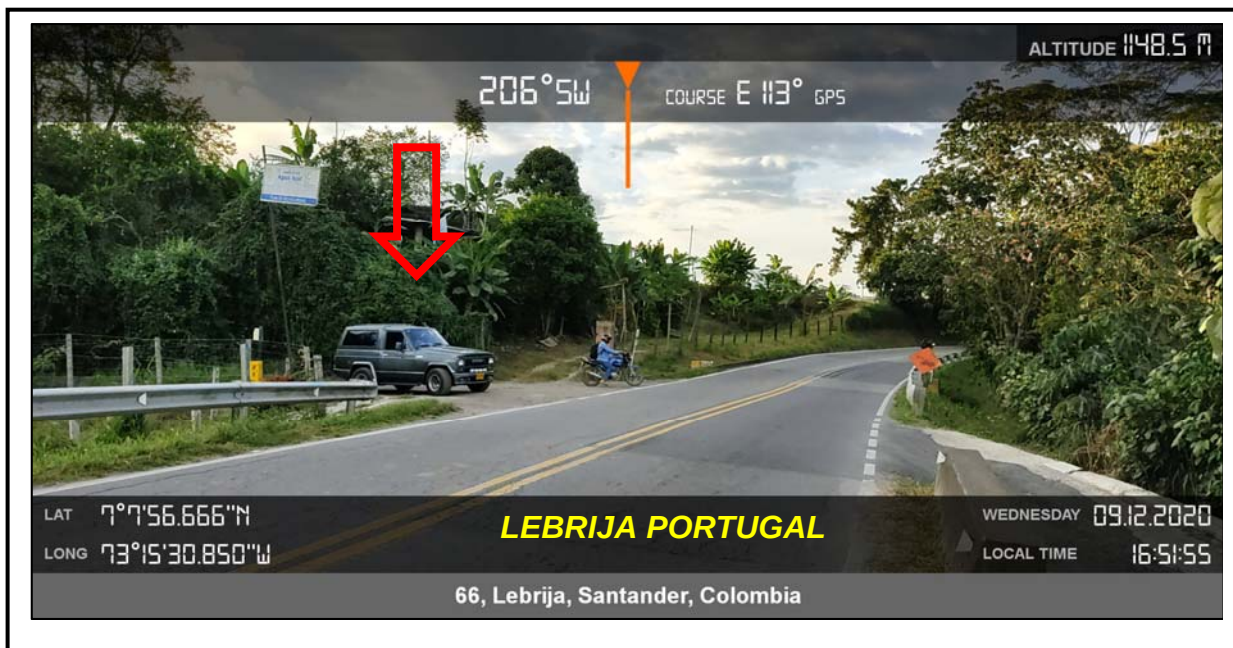
AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

**PANORAMICAS
ACCESO DESDE VÍA NACIONAL**





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

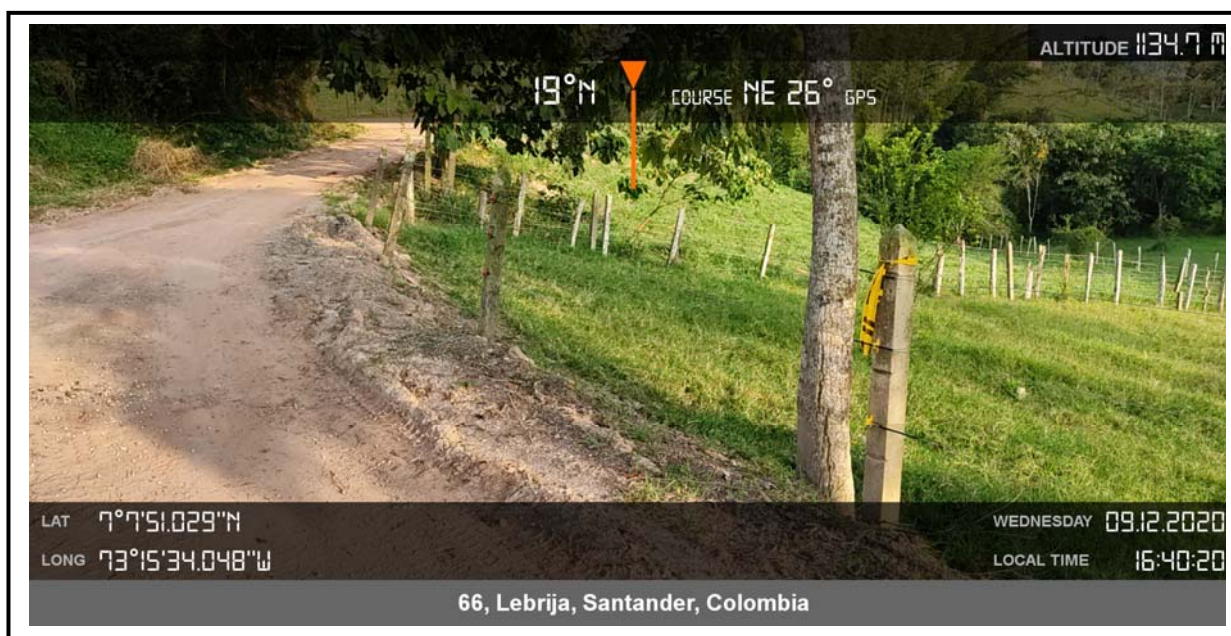
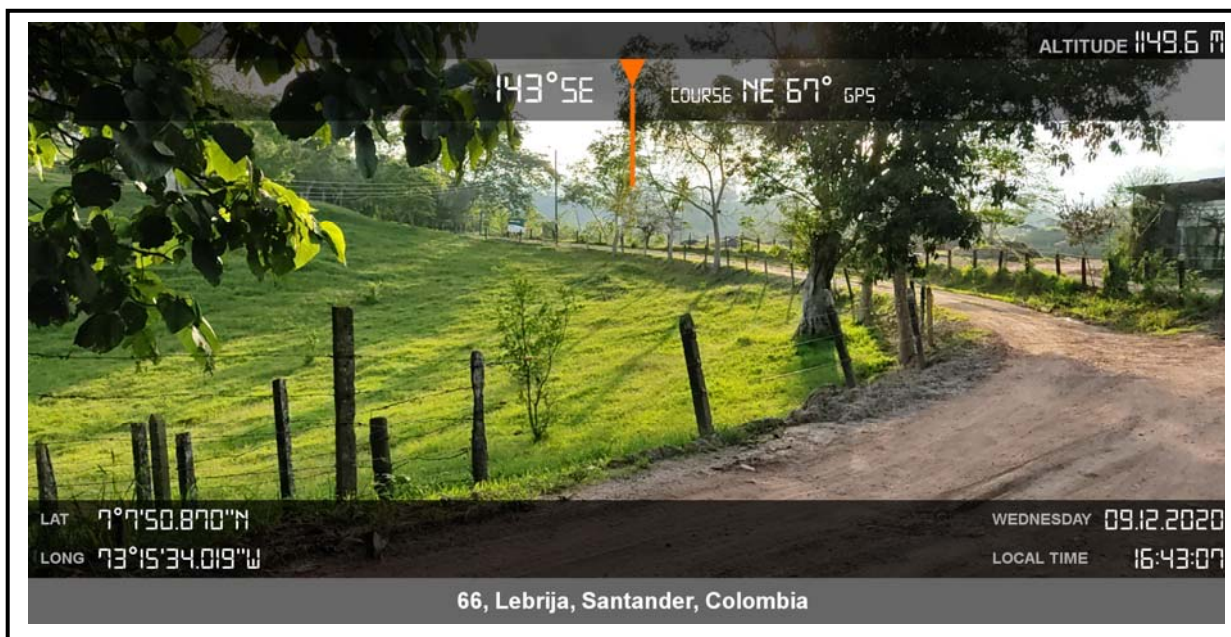
AFILIADO A ASOLONJAS



CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

Área Requerida





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



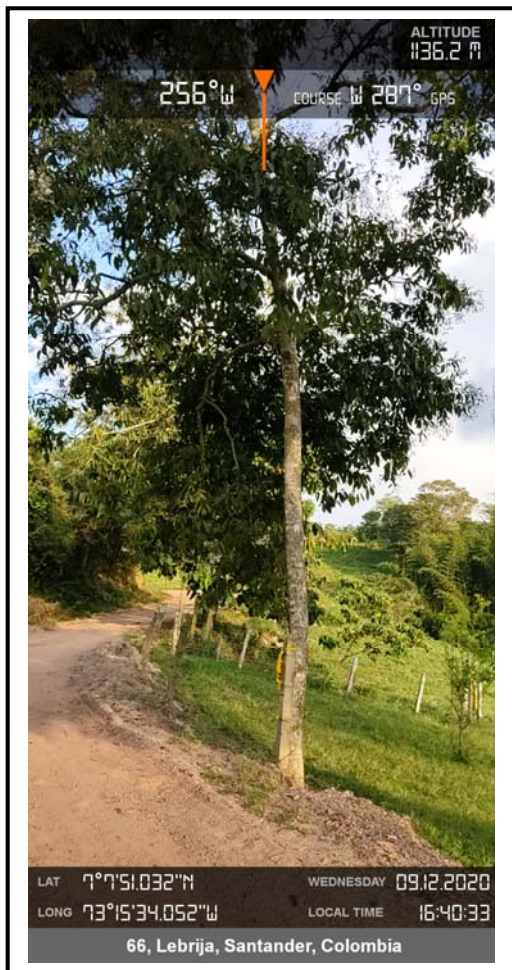
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

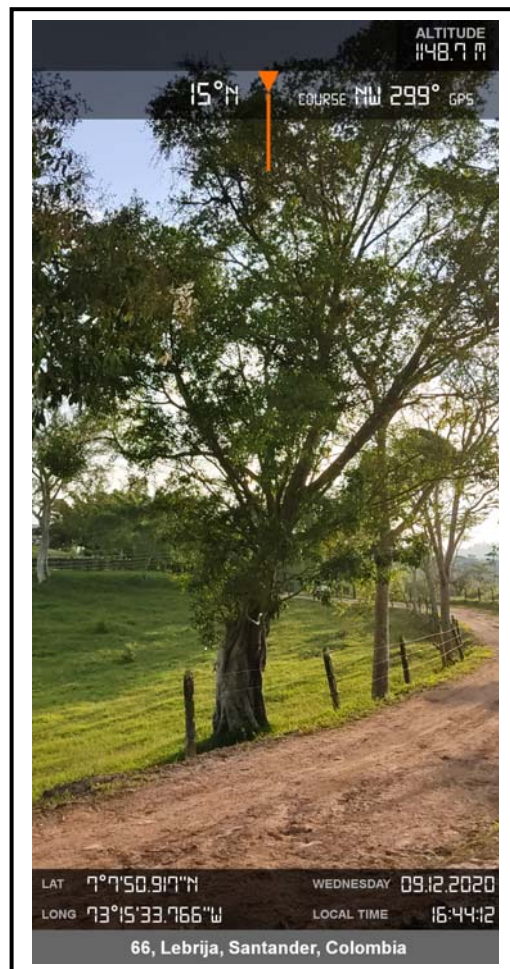
B 1 – CERCA ELECTRICA



Maderable Barbasco



Maderable Mestizo





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

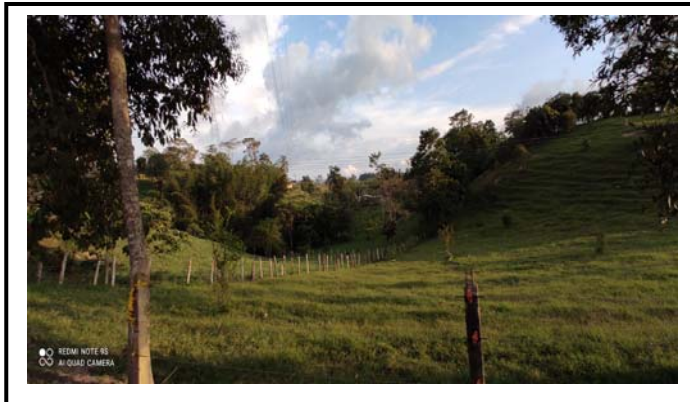
AFILIADO A ASOLONJAS



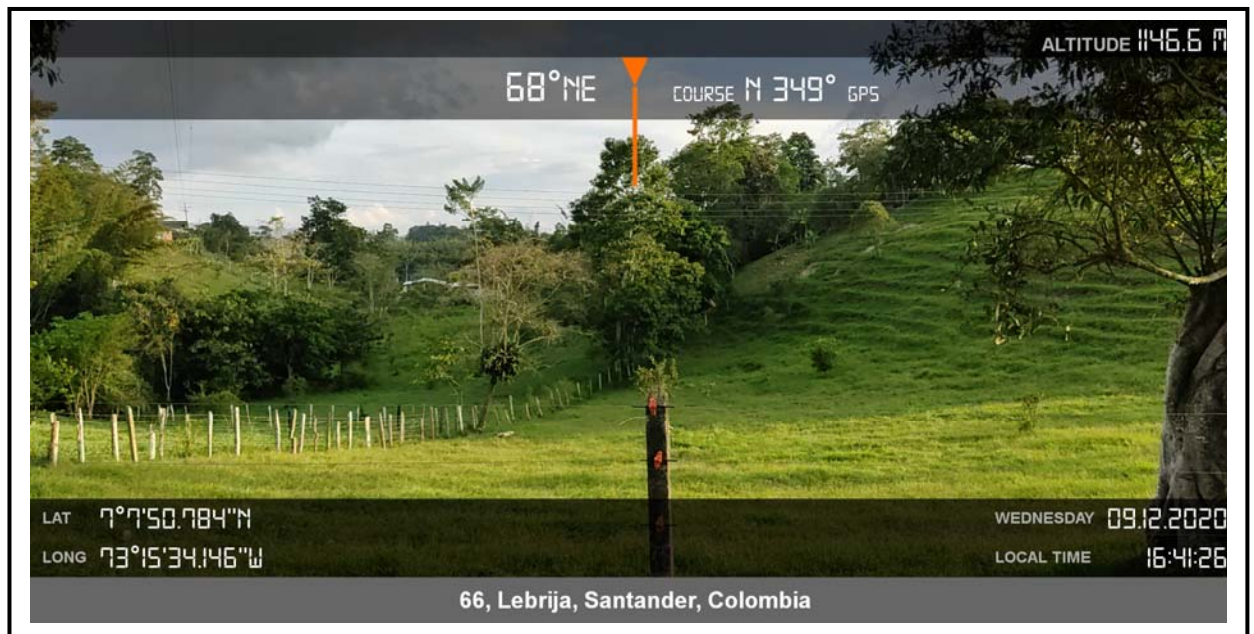
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

PASTO ESTRELLA



PANORAMICA





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

ANEXO DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES

CONSTRUCCIONES ANEXAS

B1

ITEM b1 Cerca electrica					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
1	Poste de concreto	und	23,00	\$ 35.400,00	\$ 814.200,00
2	Concreto de 2500 PSI	m3	0,173	\$ 397.770,92	\$ 68.615,48
3	Alambre para cerca eléctrica	kg	0,687	\$ 5.133,00	\$ 3.525,86
4	Grapa aislante 1" o puntilla con cabeza 2"	kg	2,3	\$ 5.900,00	\$ 13.373,94
5	Borne aislante tornillo cerca electrica	und	69	\$ 354,00	\$ 24.426,00
6	Mano de obra	hc	5,75	\$ 23.800,00	\$ 136.850,00
7	Transporte de material	viaje	0,8	\$ 260.000,00	\$ 208.000,00
8	Herramienta menor	gbl	1,0	\$ 11.800,00	\$ 11.800,00
SUBTOTAL					\$ 1.280.791,28
AIU 12%					\$ 128.079,13
TOTAL					\$ 1.408.870,41
					Vr/ml
					\$ 20.510,56



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

ANEXO DE VALORES UNITARIOS DE CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES

VALOR CULTIVOS PERMANENTES Y SEMIPERMANENTES									
RESUMEN Fuente: Estudio de caracterización y análisis de especies forestales y cultivos en la Ruta del Cacao de las unidades Funcionales Ruta del cacao, en jurisdicción de los diferentes municipios SEPTIEMBRE - DICIEMBRE DE 2016 - AGOSTO 2.020. (Ing. Forestal José Vicente Castillo). TP No. 12169 DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA									
VALOR ARBOL EN PIE 100%									
LOS VALORES ADOPTADOS QUEDAN A CRITERIO DEL AVALUADOR DE ACUERDO AL ESTADO DE CADA ESPECIE SEGÚN EL RANGO DE CLASIFICACIÓN.									
CULTIVOS Y ESPECIES	< 10 DAP	< 20 DAP	< 30 DAP	< 40 DAP	< 60 DAP	< 80 DAP	< 100 DAP	< 120 DAP	< 140 DAP EN ADEL.
ABARCO	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-70000	80000 -100000	100 -120	130-150	\$150-160	\$160	
ABAREMA JUJUMBA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
ACACIO/ACACIO LEUCADENA	\$30000 - 50.000	\$150-180	\$200. - \$280.	\$ 320.000	\$ 380.000	\$ 400.000	\$ 420.000		
ACACIO / ACACIO MAGNUN	\$30000 - 50.000	\$150-180	\$200. - \$280.	\$ 320.000	\$ 380.000	\$ 400.000	\$ 420.000		
ACEITE MARIA	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000				
ACEITUNO	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000				
ACHOTE - ACHIOTE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000				
AGUACATE CHOQUETTE	1HASTA 3	\$ 120.000	> 3 AÑOS	\$ 235.000		CRIOLLO 5 AÑOS \$105.984			
AGUACATE TECNI	1HASTA 3	\$ 250.000	> 3 AÑOS	\$ 450.000	PCC	CRIOLLO 5 AÑOS \$205.983			semilero vara \$20.000
AGUACATE TRAD	1HASTA 3	\$ 125.000	> 3 AÑOS	\$ 370.000	PCC	CRIOLLO MENOR A 2 AÑOS \$60.000 A \$125.983			semilero vara \$20.000
AJISITO - AJI	\$ 20.000	\$20. A \$50.	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	MATA DE AJI \$30 A \$80		DEPENDE DEL TAMAÑO	
ALAPO	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000				
ALBARICO	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-70000	80000-100000	100 - 120	PALMA ORNAMENTAL \$105.983			
ALBICIA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
ALCURIUCO-ACURUCO	\$ 20.000	\$20. A \$50.	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000				
ALGARROBO	\$ 20.000	\$30. A \$55.	\$ 60-80000	\$80000-100000	\$110000-120000	\$ 350.000	\$ 520.000		
ALGODON - ALGODONCILLO	\$ 30.000	\$30. - \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 130.000	130-150		
ALMENDRO	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-80000	100000-120000	135-150	\$ 180.000	\$ 200.000	< 5 AÑOS \$80	6-20 AÑOS \$ 130; 20-25 AÑOS \$ 180
ANACO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
ANGELINO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$50 A \$80.000	\$80 A \$100.000	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 160.000
ANON < 5 AÑOS FRUTAL \$80.000	< 1 año \$40	ANON 5 -10 AÑOS FRUTAL \$100.000	ANON >10 AÑOS FRUTAL \$120.000						
ANON MONTAÑERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000	ANON < 5 AÑOS FRUTAL \$80.000	
ARAPO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
ARAZA (FRUTAL)	\$30 - \$60	< 3 años		ARAZA de 3 a < 10 AÑOS \$100 MIL.				PARECIDO A GUAYABA	
ARENOSO	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000				
ARBOL O FRUTO DEL PAN	PRODUCCION \$120.000-150.000								
ARBOL DE NAVIDAD	ENTRE \$ \$15.000 Y \$30.00 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniendo en cuenta el tamaño de la especie)								
ARCABUCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
ARCHI	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000					
AREVALITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000				
AREVALO	\$ 10.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
ARNICA	PEQUEÑO \$30.000 GRANDE > 3 AÑOS \$100.000								
ARO	30-60	60-100	\$ 120	\$ 150	\$ 180.000	\$ 200.000			
ARRAYAN	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-80000	100000-120000	135-150	\$ 180.000	\$ 200.000		
AZALEA ENRE 1 Y 5 AÑOS	\$ 25.000								
BAILADOR	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000			
BALLO - BALLO - VALLO - BALLADON	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
BALSAMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 100.000					
BALSILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000				
BALSO - BALSO BLANCO/NEGRO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$40 A \$80	\$100 A \$130	\$135 A \$150	\$ 180.000	\$ 200.000		
BAMBÚ - CAÑABRAVA	\$ 100.000			entre 60 y 100 cepas	%\$600.000				
BAMBÚ - GUADUA (matas con mas de 30 canutos o cepas) por M2	\$12.500-18.000/m2								
BAMBÚ - GUADUA (matas con mas de 30 canutos o cepas)	350000/450000		PEQUEÑA CON POCAS CANTIDAD DE CEPAS =			\$180.000	mas DE 200 cepas. A \$2.000.000.		
BARA DE JUAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000							
BARBASCO - BOMBASCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	130-150			
BLANQUILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$60 A \$100	S/N TAMAÑO			
BAYO FRUTAL	PEQ. \$30000	PCC \$100.000							
BOLANDERA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
BOROJO	\$ 61.000	\$ 100.000							
BROMELIA	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000	\$ 130.000		ENTRE \$10 A \$30 ORNAMENTAL	
BUCARO (ROSE GALLO)	\$ 30.000	\$ 40.000	60000-80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	130-150	\$ 180	220	250-300
CABELLO DE ANGEL	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000				
CA CAO TRAD	ENTRE \$47 Y \$50		ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO DE LA ESPECIE			TEOBROMA - TECNIFICADO \$60-\$80 MIL -PORCELANA \$50 MIL > 3-4 AÑOS			
CA CAO TRAD	ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO DE LA ESPECIE			1-6 MESES \$15.000	> 1 AÑO \$ 25	> 2 AÑO \$30			



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

CACHO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	65000-80000	65000-80000				\$ 100.000
CACHO DE VENADO/ORNAMENTAL	\$ 20.000	\$50 A \$100.000 SEGÚN TAMAÑO.							
CACTUS - CATUS	<3 AÑOS \$25	3-5 AÑOS\$50	<5-10 AÑOS \$60						
CAFECITO - CAFETILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
CAFÉ	\$20 A \$45	\$ 45.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100	\$ 120	< 5 AÑOS \$45	15 AÑOS\$80	PCC \$100-\$240
CAFETO / CAJETO	\$20 A \$45	\$ 45.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100	\$ 120		15 AÑOS\$80	
CAMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000					\$ 100.000
CAMPANO	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000				
CANELO	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000				
CANA-BRAVA (matas)	ENTRE \$10.000 Y \$50000 DE ACUERDO A LA CANTIDAD DE VARAS				VARA INDIVIDUAL ENTRE \$1.000 A \$1.500			CANA MUDA < \$29	
CAÑAHUETE - CAÑAGUATE	\$ 30.000	\$ 40.000	50-60	80-100	\$ 120.000	\$ 130.000			\$ 100.000
CAÑOFISTULO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
CAÑA FORRAJERA	\$250-\$350/M2	\$2,500,000/HA							
CAOBO - CAOBO ROJO	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000				
CARACOLI	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$260.000 a \$300.000	\$ 350.000	\$ 360.000	\$ 370.000		
CARAMBOLO	15 AÑOS \$60	6-12 AÑOS	\$ 80.000	> 12 años= \$100.000					
CARAÑO	\$ 15.000	\$ 20.000	\$ 30.000	\$40 A 50	\$ 80.000				
CARATE	\$20 A \$30	\$30 A \$45	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 80.000				
CARATILLO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	60-80	\$ 100			
CARBONERO	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000				
CARITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
CARNE / CUERO GALLINA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 130.000			
CAUCHO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90,000	\$95000-120,000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 250.000
CAYENO ORNAMENTAL ENTRE 1 Y 5 AÑOS	\$ 25.000	a \$30,000							
CEDISO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
CEDRILLO - CEDRILLO BLANCO, CEDRO AMARGO - CEDRELLA ADORATA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90,000	\$95000-120,000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	ORNAMENTAL GRANDE \$100	
CEDRO	\$50000-75000	\$120 A \$130	\$180 A \$250	280000 -390000	\$ 520.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 280.000
CEDRO DE MONTAÑA	\$50000-75000	\$120 A \$130	\$180 A \$250	280000 -390000	\$ 520.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 280.000
CEDRO ROJO / CEBOLLO	\$50000-75000	\$120 A \$130	\$180 A \$250	280000 -390000	\$ 520.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 280.000
CEIBA BLANCA - UMCA - LECHOSA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$ 200.000	\$ 212.975
CEIBA BOMGA, ESPINOSA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200			
CEIBA BRUJA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$200 A \$250	\$250 A \$280			
CEIBA COMUN	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$200 A \$250	\$250 A \$280			
CEIBA PINTADORA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$200 A \$250	\$250 A \$280			
CEIBA TOLUA / TONUA	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$169.732 - \$212.975	\$250 A \$280			VARAS A \$40
CERCA VIVA ZUNGILA - SWINGLEA - CAYENO-TRINITARIO- CROTO	ENTRE \$10 - \$20, \$30 Y \$40.000 DE ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN					ML ó und	MAS DE 2,50 H	30000-40000	M2: \$30,000
CERCA VIVA PINO	0,60 A 1,10 DAP A \$120,000 C/U					CERCA VIVA GUAYACAN 0,60 A 0,90 DAP A \$220000 C/U			
CERCA VIVA ORDINARIOS y/O NATURALES	ENTRE \$10.000 Y \$20.000/ML DE ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN								
CERCA VIVA GUADUA - BAMBU	POR MT LINEAL - MAYOR DE 3 MTS H \$80.000 - \$100,000								
CEREZO	DOS AÑOS= \$ 46. 215 - \$80.000		4 AÑOS=\$120,000		CEREZO DE 5 A 20		\$ 150.000		
CHAMPU	\$ 25.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 120.000,00	\$ 140.000,00	\$ 160.000,00
CHICHARRO - CHICHARITO	30000-50,000	60-100	\$ 120.000	\$ 140.000	\$ 160.000				
CHICHATODO	30000-50,000	60-100	\$ 120.000	140000-159,000	\$ 160.000				
CHINGALE	30000-50,000	60-100	\$ 120.000	\$ 140.000	160000-200000				
CHINGUEY	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$80 A \$100.000					
CHIRIMOLLO	HASTA DOS AÑOS= \$ 46. 215		4 AÑOS=\$ 46.215		> 5 \$60- \$80.000		11 AÑOS= \$60.000 - \$80.000		
CHIRIMOLLO MADERABLE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
CHITATO/CRISPADOR - ACURUCO	\$ 30.000	\$30 A \$45	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
CHITU	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
CHOCHO /FRUTAL	\$ 30.000	\$ 400.000	\$ 60.000	\$ 80.000	EN PROD \$150.				
CHOROLA	\$10.000 A \$20.000								
CIGARRILLO ORNAMENTAL	MATA \$40-70								
CINTO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
CIPRES	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 140.000	< 3 AÑOS \$40	3-10 AÑOS \$80
CIRUELO - COCOTA OCAÑERA	< DOS AÑOS= \$ 46. 215		4 AÑOS=\$ 46.215		5 a 10 años \$56		11 AÑOS= \$60.0		> 11 años \$110.000
CITRICOS COMUNES CRIOLLOS		35.000 Dos Años		56.000 Produccion					
CRISPIN	1-3 \$30	3-9 AÑOS \$50	60000 10 AÑOS						
CLAVELLINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
COCO (CUALQUIER OTRO COCO MADERABLE) ROJO, PICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	<10 años \$60 a \$100.000	> 10-20 años \$120.000- \$160.000
COCO CRISTAL	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	MATA COCO PEQ. \$20-30	



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

COCO-CUNA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
COQUETO/COQUELO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
COMINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
COPILLO / (COPE)	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000		
COPILLO MONTAÑERO	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000		
CORAL - MATA CORALITO	\$ 20.000	\$ 56.564	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	< 3 AÑOS \$30.000	ORNAMENTAL	\$15.000 A \$40.000	
CORCHO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000						
CORDONCILLO	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000			
CROTO	\$ 20.000	\$ 56.564	\$ 60.000	< 3 AÑOS \$30.000		ORNAMENTAL A \$40.000 MATA	> 3 - 10 años	60000	
CUCHARO - CUCHARILLO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
CULTIVOS DE YUCA MATAS	\$1.000	\$3000 - 5.000							
CURAZAO VERANERA	\$ 20.000								
DECUMBENS	\$250M2								
DOCTORA	\$ 20.000								
DORMIDERO	30000-50.000	60-100	\$ 120.000	140000-159.000	\$ 160.000				
DURANTAS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	1 AÑOS	\$ 40.000	2-4 AÑOS	\$ 65.000	ORNAMENTAL 0-20
ELEMENTO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000						
ESCOBILLO - ESCOBO	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000		
ESPECIES ORNAMENTALES (matas)	\$10.000 A \$30.000.	Con flor \$25.000.=	INCLUYE CLAIFER Y MATAS DE JARDIN						
EUCALIPTO	30000-50.000	60-100	120000-149.000	180-250	\$ 285.000	\$ 300.000			
EUCALENO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000						
FRESNO	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
FICTOS - FICTUZ	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000		Ficus ornamental \$80-100	
FICUS / FICO	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000			
FIGUERONA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
FLOR MORADO	30000-50.000	60-100	120.000-149.000	180-250	\$ 285.000	\$ 300.000		ORNAMENTAL \$130	
FRANCESINO (ORNAMENTAL)	\$ 20.000	\$ 56.564	\$ 60.000	< 3 AÑOS \$30.000		ORNAMENTAL A \$40.000	> 3 - 10 años	\$ 60.000	
FRUJOLITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	
FRUJOLITO (varas)	\$ 30.000								
GALAPO	30000-50.000	60000-99.000	\$ 100.000	100000-120000	\$ 180.000				
GALLINEROS	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$ 89.732 - \$212.975	\$250 A \$280			
GARRAPATO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000		
GENIUS	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000		
GENIPA	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 160.000
GITO / GUITO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
GORROBILLO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
GRONA	DE \$10.000 A \$20.000								
GRANADILLA	\$ 61.000								
GRANADILLA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000
GUACAMAYO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
GUACHARACO	30000-50.000	60000-99.000	\$ 100.000	100000-120000	\$ 180.000				
GUACIMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 40.000	\$50 A \$100	\$50 A \$100	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000
GUACO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000					
GUAMAROS	\$ 20.000	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000					
GUALANDAY	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000		
GUAMAMICO (frutal) - GUAMO					\$80.000				
GUAMO COPERO, MONTE-INGA GUAMA, CHINIVO, MESTIZO	\$20.000 - \$30.000 <1 Años= \$40	\$30.000 A \$40.000 1-3 años= \$60 A \$80	\$60.000 AÑOS \$90-100	>5 años= \$100.000 - \$110.667	\$ 100.000,00	\$ 150.000	A CRITERIO	VARA < 10 \$3.000	
GUAMARDITO	\$ 20.000	\$20 A \$40	\$40 A \$100	\$100 A \$110	\$ 110.668	\$ 110.668	\$ 110.668	\$ 130.000	
GUAMO - GUAMILLO - G. MACHO	\$30000-50.000	\$100 A \$120	\$120 A \$140	\$ 150.000	\$ 180.000,00	\$ 200.000	\$ 220.000	> 10 AÑOS \$30.000; > 15 AÑOS \$50-60.000	
GUAMO CAFETERO	\$30000-50.000	\$100 A \$120	\$120 A \$140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
GUAMO CASTANERO - BLANCO	\$30000-50.000	\$100 A \$120	\$120 A \$140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
GUAMO MONTAÑERO	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$ 89.732 - \$212.975	\$250 A \$280	VARA < 10 \$10.000		
GUANABANO TRAD	< de 3 años = \$ 70.000 A \$125.000				> A 3 AÑOS TIEMPO DE PRODUCCIÓN =ENTRE \$250.000 Y \$318.000				
GUANABANITO/GUANABANO MONTE/GUANABANILLO	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 120.000				
GUARUMO	\$ 40.000	60000-99.000	\$ 100.000	100000-120000	\$ 180.000				
GUASIMO	\$ 30.000	\$ 40.000	50-60000	\$ 100.000	100000-120000	\$ 130.000			
GUAYABO - G. AMARGO- GUAYABITO- AGRIO- DE MICO	\$30 - \$60	< 3 años		GUAYABO DE 3 a < 10 AÑOS \$100 ML		> 10 \$110	Ornamental	Guayabito \$30.000	
GUAYABO DE MONTE - DANTE	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	100000-120000				
GUAYABO PERA	\$40 - \$80	< 3 años		3 a < 10 AÑOS \$120 ML		> 10 \$130			
GUAYABO TRAD- PAVA(O)	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	250000	VARA < 10 \$10.000		
GUAYACAN	\$40 a \$50	\$ 80.000	\$100 A \$130	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 300.000		



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

GUAYACAN AMARILLO/MORADO	\$ 50.000	\$ 80.000	\$100 a \$150	\$250.000- 380000	\$ 530.000	\$ 550.000	\$ 600.000		
GUAYACAN HOBO-JOBO	\$ 50.000	\$ 80.000	\$100 a \$150	\$250.000- 380000	\$ 530.000	\$ 550.000	\$ 600.000		
GUAYACAN POLVILLO	\$ 50.000	\$ 80.000	\$100 a \$150	\$250.000- 380000	\$ 530.000	\$ 550.000	\$ 600.000		
GUSANERO	\$30000-50,000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
HELICONIAS	ENTRE \$ 15.000 Y \$30.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)								
HORMIGO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
HIGO - BREVO	\$ 30.000	\$30 A \$60	\$60 A 80	\$100 A \$130	PCC \$130.000 A 150.000				
HIGUERILLA	PCC u ORNAMENTAL \$100.000								
HIGUERON - HIGUERILLO(A)	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$ 59.732 - \$22.975	\$250 A \$280			
HIGUERONA - FIGUERONA	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$ 59.732 - \$22.975	\$250 A \$280			
HOBO	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$ 59.732 - \$22.975	\$250 A \$280			
HOJA MORADA	ORNAMENTAL PLANTA \$30.000								
HOJARASCO (A)	\$30000-50,000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
HOPO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
HORTENSIAS	\$ 40.000								
HUECO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
HUESO - GUESO - HUESITO	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$100000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000			
HUEVO DE PERRO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
HUERTA: PEREJIL PAICO, ALBAHACA, TOMATE, SABILA, AHUYAMA	\$ 1.000	A \$15.000							
INDIO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
ICACO - IKAKO		< 5 AÑOS \$80		5-10 AÑOS \$120		>10 AÑOS \$150			
IVAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
JAZMIN ORNAMENTAL	\$30000-50,000	\$80-199	\$200 A 239	\$ 240.000	\$ 280.000	\$ 300.000			
JALAPO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
JOBLO BLANCO - JOBO COMUN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$130	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 212.975
LACRE	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
LANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
LANOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
LATIGO	\$30000-50,000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
LAUREL	\$ 30.000	\$40 A \$60	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000				
LLANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
LECHERO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
LECHE	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
LECHOLAYA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
LEGUMINOSAS GUACAS	\$ 12.000								
LECHUDO - LECHOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000,00	\$ 130.000,00	\$ 140.000,00	\$ 150.000,00	\$ 160.000,00
LEUCADENA	\$ 20	\$ 30	\$ 50						
LIMON CROILLO (COMUN), DULCE - PAJARITO	< 8 MESES = \$34.858-\$55. > 1 A 3 años= \$56.565 a \$125.000 pcc				EN PRODUCCION > 4 AÑOS EN ADELANTE \$130.000 A \$290.000. > 16 años \$150.000 y >20 años \$65.000; REGULAR 3-6 \$75.000-150.000				
LIMON MANDARINO	< de 2 A 3 años= \$56.000-86.000		EN PRODUCCION 3 Años \$100000 A \$190.000. = > 5 años \$240.000. De 15 a 20 años o más \$ 80.000 a criterio avaluador.						
LIMON TAHITI	< 1 AÑO \$60-86		EN PRODUCCION \$195.500 A CRITERIO DEL AVALUADOR SEGUN EL ESTADO						
LIMON TAHITI	DE 1 A 2 AÑOS		90000-120.000		DE 2 A 3 AÑOS		\$ 150.000 > 3 AÑOS \$195.500 A \$230.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR		
LIMONCILLO/ LIMON CASTILLA / LIMON RUGOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000		Limon Castilla, Otros < 3 años \$100 -130 y > 3 a 10 años \$150-200.= en producción amplia \$230			
LIMONCILLO	< de 2 A 3 años= \$56.000		EN PRODUCCION \$100.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR SEGUN EL ESTADO						
MACANILLO		\$ 40.000							
MAKUMA - NAKUMA	3000 -5000 -8000				MAS DE 30 UNID. A	\$1.500 -2000		ORNAMENTAL GRANDE > 40 \$ 105000	
MAIZ MATA	3000-5000							MAS DE 1000 UNID. A \$350	
MALAGANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	80000-100000	\$100 A \$120	\$ 130.000	130000-150000	\$ 130.000	\$ 150.000
MALAGUEÑO	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000		
MALAMIGO	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000		
MALVEGIONO (higuerón)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
MAMEY FRUTAL	< 5 AÑOS \$80	5-10 AÑOS \$120							
MAMONCILLO - MAMON DE MONTE (MADEABLE)	\$20.000 A \$30000	\$30 A 40	\$40 A 60	\$ 100.000	\$ 130.000	EN PCC PLENA \$680.000			
MAMONCILLO - MAMON DE MONTE	1-3 años= \$50 a \$330.000		3-5 años \$450		>5 años adulto= \$680.000		> 10 AÑOS > \$680.000		A CRITERIO
MANCHADOR	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000		
MANDARINA/O TRAD	>1-3 A \$56 - \$100		> 5 AÑOS PCC \$115 - \$160						
MANGO < 1 AÑO	\$ 120.000,00	MENOR A 3 AÑOS	110000 A \$200.000	ENTRE 3 Y 8 AÑOS	\$250.000 A \$320.000	REGULAR EN PCC ENTRE 20 A 30 AÑOS	250 MIL - 300 MIL	REGULAR PCC ENTRE 8 -20 AÑOS COMUN	\$200.000-\$250.000
MANGO D AZUCAR, TOMMY	< 6 meses \$80	entre 1 a 5 años \$110.000 y \$350.000 de acuerdo a prod				> 10 - 25 AÑOS: MAYOR PCC.			
MANGA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
MANI FORRAJERO	ENTRE \$10.000 Y \$20.000 DE ACUERDO AL TAMAÑO POR M2								
MANTEQUILLO	\$ 30.000,00	\$ 40.000,00	\$ 50.000,00	\$ 60.000,00	\$ 70.000	\$ 80.000,00	>90 A 100 \$100.000		



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

MARACO, GUAQUE, Gracelo - Gracelo (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 130	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	FRUTAL \$150.000
MARACO (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678
MARFIL / (APLICA A VARA)	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10	\$200-\$20.000	
MATA CAÑEJAS	ENTRE \$ 5.000 Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Tenido en cuenta el tamaño y estado de la especie)								MAS DE 30 UNID. A \$2500
MATA DE CAÑA	ENTRE \$ 5.000 Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Tenido en cuenta el tamaño y estado de la especie)								
MATA DE IRACA, NACUMA	ENTRE \$ 3.000 Y \$20.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Tenido en cuenta el tamaño y estado de la especie)								IRACA, NACUMA < 10 AÑOS \$30-50
MATA DE PLATANO - BANANO	Entre \$5.000 a \$15.000 < 6 meses 1Año y entre \$15.000 a \$32.000 PCC mas de 2 años a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								IRACA, NACUMA < 10 AÑOS \$30-50
MATA CRETA DE GALLO	ENTRE \$ 25.000 Y \$40.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Tenido en cuenta el tamaño y estado de la especie)								
MATA DE SABELA	ENTRE \$ 5.000 - \$15.000 - \$20.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Tenido en cuenta el tamaño y estado de la especie)								
MATA DE SAUCO	entre \$5.000 a \$15.000 < 6 meses y entre \$15.000 a \$30.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado en pocas cant.								\$80 GRANDE
MATA DE BADEA	\$ 60.000			MATA DE SAUCE ORNAMENTAL \$80.000					
MATA DE YUCA	\$1000 A \$3000		CASCARE YUCA \$10.001	ARBUSTIVA DE 8 AÑOS \$30.000			PCC > 1 AÑO \$0.000		
MATA BORE	ENTRE \$16.000 A \$140.000 SEGÚN TAMAÑO								MATAS VARIAS. HELIOCONIA \$15.000 Y OTRAS DECORATIVAS \$30.000-\$50.000
MATA LIMONARIA	ENTRE \$ 3.000 Y \$20.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Tenido en cuenta el tamaño y estado de la especie)								
MATA MACUMA	\$30 A 40	M2							
MATA MARACUYA	entre \$5.000 a \$15.000 < 6 meses y entre \$25.000 a \$55.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								
MATA DE MORA	entre \$5.000 a \$15.000 < 6 meses y entre \$25.000 a \$55.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								
MATA DE UVA	entre \$5.000 a \$15.000 < 6 meses y entre \$15.000 a \$30.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								
MATA MILLONARIA	\$ 30.000								
MATA CHIROS MATA	\$3000 - \$5000								
MATA DE CORONA ESPINAS	entre \$5.000 a \$15.000 < 12 meses y entre \$15.000 a \$30.000 PCC a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								
MATARRATÓN CTE/DE MONTE	\$ 30.000	\$40. A \$50.	\$ 60 - 80	\$ 100 - 120	\$ 150.000	ornamental grande \$150.000			
MATAS DE BUJAO - VIJAO	ENTRE \$3.000, \$5000 Y 15.000 DE ACUERDO AL TAMAÑO DE LA ESPECIE								POR M2 ENTRE \$5.555 A \$15.000
MATA VERGUENZA	entre \$5.000 a \$15.000 a criterio del avaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.								MATA DE RUJA NORMAL \$20.000
MEDIA CARA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
MEDICINAL BORRACHERO							PCC \$100.000		
MELOCOTON	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 61.000	\$ 61.000	\$ 100.000	MUY BUEN ESTADO			
MELINA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 200.000	\$220000-255570	\$ 300.000			
MELOCOTON MISPERO FRUTA	1-3 años= \$50 a \$80.000								>5 años= \$110.000
MENIJO	\$20 A \$30	\$30 A \$40	\$40 A \$50	\$ 60.000	\$ 60-80				
MESTIZO	\$20 A \$30	\$30 A \$40	\$40 A \$50	\$ 60.000	\$ 80.000				
Món (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678
MIRTO MADERABLE	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000			
MIRTOS (Matas) Ornamental	ENTRE \$ 20.000 Y \$35.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Tenido en cuenta el tamaño de la especie)								> 10 AÑOS \$80.000 - \$100.000
MISPERO - MISPERILLO	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 61.000	\$ 61.000	\$ 100.000	MUY BUEN ESTADO			
MONCOCO - Maderable	\$ 50.000	\$100 A \$ 120	\$180 A 200	\$ 340.000	\$350 A \$380	\$390 A \$420	\$425 A \$440	\$445 A \$460	\$ 460.000
MONCOCO (varas semillero)	10000-20000	30000-40000							
MONCOCO (varas)	\$ 40.000								
MONTE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	60.000-100000	\$ 120.000	\$ 130.000,00	\$ 150.000,00		
MORADILLO / MORADILLA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
MORAL	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
MORINGA ORNAMENTAL MATA	\$ 40.000		INGASP ORNAMENTAL \$45.000						
MORO	\$ 30.000	\$30. A \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
MULATO / MULATO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 160.000,00	\$ 170.000,00
NEGRO/MULA MUERTA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 160.000,00	\$ 170.000,00
NABULO /NABO	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 15.000						
NACO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000			
NARANJA COMÚN	< de 2 años \$56.564 - \$80.000								132.000-156.000
NARANJA TANGELO, OMBLIGONA	ENTRE 2 AÑOS \$90.000 A 5 AÑOS \$160.000 Y EN PRODUCCIÓN								156.000
NARANJA VALENCIA/NA	132000-156.000		NARANJA POMELO > 3 AÑOS \$ 82 - \$50.000		< 1 AÑO \$90	1-3 AÑOS \$125			
NAUNO - N. BLANCO - N. CAMPANO	\$40000-60.000	\$60 A 80	\$90 A 100	\$190 A 250.000	\$ 270.000	\$ 450.000	\$ 480.000	\$ 520.000	
NAUNO MONTAÑERO	\$40000-60.000	\$60 A 80	\$90 A 100	\$190 A 250.000	\$ 270.000	\$ 450.000	\$ 480.000	\$ 520.000	
NEGUITO - NIGUITO	\$ 30.000	\$30. A \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
NISPERO MONTAÑERO (NISPERO) - NISPERILLO	\$ 61.000	\$ 100.000	120000	130000	150000				
NONI-NISPERO-POMAROSO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	> 4 AÑOS \$120	\$200 A CRITERIO
NIGUA - IGUA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80000-100000	\$ 120.000				
OCOBO C- COBO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80-\$100000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
OLLAMICO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
OREJERO	\$20000-30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
OREJO	\$20000-30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

PAJARITO	\$30000-50,000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
PALMA AFRICANA	EN PRODUCCIÓN \$105.983, > A 15 AÑOS \$85.000 > A 20 AÑOS \$50.000, TECNIFICADA BAJO CALCULO ESPECIAL							\$ 327.170,00	
PALMA COMÚN, BANDERA (matas)	ENTRE \$10 Y 20			PALMAS DE JARDIN ORNAMENTAL: ENTRE \$10 - \$30 \$50 SEGÚN TAMAÑO.				ORNAMENTAL GRANDE \$150,000	
PALMA DE ACEITE (AFRICANA)	< A 1 AÑO \$52.500; 2 AÑOS \$80			EN PRODUCCIÓN \$105.983-\$327,170 TECNIFICADA BAJO CALCULO ESPECIAL.				PALMA	
PALMA DE CHONTADURO - TAGUA/PALMA TAGUA	ENTRE \$90.000 Y \$180.000								
PALMA DE COCO (COCOZO), (COCOTERO)	105983-180		PALMA COCO < 2 AÑOS \$60,000-100		PALMA COCO > 3 AÑOS a 20 años \$105.983-180		> 25 AÑOS DECREC. \$60,000-80,000		
PALMA IRACA JOVEN	\$10. A \$30. ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO FITOSANITARIO Y SI SON ORNAMENTALES DECORATIVAS. MAS DE 50 A 100 PLANTULAS ENTRE \$3000 A \$5,000								
PALMAS VARIAS PCC-ORNAM. GRANDE/ PALMA VELLUDA	CASTILLERA, DE CASA, BISMARQUIA, ARECA, BOTELLA, REAL, DE RAMO, CINTA, OTRAS y > 3 AÑOS SIMILARES A PALMA COCO O ACEITE, VINO, CHONTADURO, ALMENDRON A \$105.983-180, ornamental peq.\$30-80 (MATAS PEQUEÑAS)								
									< 3 AÑOS \$60
PALMERAS > 3 AÑOS	105983-180,000		INCLUYE PALMA IRACA GIGANTE						
PALO RAYO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000				
PAPAYA MATA ARBOL < 3 AÑOS	ENTRE \$15.000 - \$30.000		> 3-5 AÑOS \$100,000						
PAPELITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
PASTO BRACHIARIA	\$1000/M2								
PASTO GRAMA	\$1000/M2		HUMIDICOLA BASICO		\$770 - \$1000 M2	GRAMA DULCE, TAIWAN, MARAFALFA \$1000/M2			
PASTO POTREROS	\$1000/M2	ESTRELLA \$770-\$970	INDIA	1000 M2		GRAMA (pasto) ORNAMENTAL \$23,000-35,000/M2			
PASTO GRAMA CANCHA FUTBOL	INCLUYE DRENAJE, TIERRA NEGRA COMPACTACION A MAQUINA, EXTENSION Y FILTROS A \$150,000-200,000/M2								
PASTOS DE CORTE INCLUYE KING GRASS, MORADO, ELEFANTE BAJO, MACIEGA, OTROS	\$1000M2	mas de 1,00 mt altura	\$950m2	ML \$1050 EN CERCA VIVA ELEFANTE	HUMIDICOLA BASICO	770 - 950 M2	JARDIN M2 GRAMA \$1250, CESPED	\$25,000-\$40,000/M2	
PASTOS NATURALES	\$770M2	incluye caminante, estrella, puntero, picuyo, SABANA , Grama natural y otros naturales regionales						\$1000 EXCELENTE ESTADO	
PATEVACA - PATEGARZA	\$30000-50,000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	patevaca semillero 3000. <1.00 \$120,000		
PECUECO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
PELERA/TELERA	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
PEPA-EBURRO/OJO DE BUEY	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10,000		
PERILLO/PERALEJO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000			
PICA-PICA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 80.000	\$ 100.000			
PINO	40000 A 60.000	70.000 A 90.000	100.000 A 120.000	130000 A 150.000	\$150 A \$180	\$ 180	\$ 180	\$ 180	<2 AÑOS \$60 2 A 10 AÑOS\$90 PINO 15 AÑOS \$100 A 180 Ornamental \$60-\$100
EUCALIPTO - EUCALIPTO MONTAÑERO	\$ 40.000	\$ 70.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$120-150	\$ 150	\$ 160	\$ 180	<2 AÑOS \$60 2 A 10 AÑOS\$90 Ornamental \$60-\$100
PIÑA	5000 A 12.000	MATA							
PINON DE OVEJA-DE OVEJO-DE OREJOA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	120000	
PLANTAS FLORALES O DE JARDIN	ENTRE \$10.000 Y \$25.000		MATA						
PLATANILLO	\$ 10.000			MATAS PLATANILLO \$3.000 - \$5.000					
PLATANO ARTÓN, POPOCHO, MATA PCC	\$15 Y \$18		GUNEOMATA PCC	\$15 Y \$18	< 1 AÑO	\$ 10		BANANO PCC	\$15 Y \$18
PLATANOS DISPERSOS	\$ 18.000		5 AÑOS \$20.000						
PLAYERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000			
POLVILLO - POLVILLO JOBO	\$30000-50000	\$100 A 140	\$160.000-\$190,000	\$200 A 250	\$ 385.000	\$ 400.000	\$ 420.000	VARAS A \$30	
POMARROSO CTE/DE MONTE	\$ 61.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	> 10 \$180.000	>15 A 25 AÑOS	\$ 200,00
PRONTO ALIVIO	\$ 61.000	\$ 70.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
PUNTO DE LANZA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000				
QUIEBRAMACHETE	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
RABIGUANO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000				
RAYO (HOJAMENUDA) - RAYITO	\$30000-50,000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
RAYITO	\$30000-50,000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
RESBALAMICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 120.000	\$ 150.000		
ROBLE	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 70.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 260.000		
SEFLEX	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
ROBLE MARIA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 70.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 260.000		
ROSO / ROSAS . ENTRE 1 Y 5 AÑOS	\$ 25.000								
SANTA CRUZ	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
SAN JOAQUIN	\$10 a \$30								
SANGRE TORO - SANGRO	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 125.000	\$ 150.000	\$ 180.000			
SANTA - VARA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
SANTA BARBARA	\$10.000 A \$25.000								
SAPAN - ZAPAN	\$ 30.000	\$60. A \$90.	\$ 159.732	\$ 159.732	\$ 159.732	\$ 212.975	\$ 212.975		
SARNITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000						
Semillero Guanabana	\$ 15.000	Semillero mamón	\$ 10.000	Semillero Patilla	\$ 10.000		\$ 15.000		\$ 15.000
SEMILLEROS: Balso,pepa-burro, Acacio, Roble, Guarumo, Ceiba, Cedro, Abarco, Carate, botón rojo, Cedrillo, Guamillo, Matarratón, Nacuma, Sacro, Gallinero, otros.									\$ 10.000
SICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	130000	\$ 150.000	150000	160000
SIETE CUEROS - 7 CAPAS	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000			
SOLERA	40000-119.000	120-279	\$ 280.000	\$ 350.000	\$ 380.000				
SOPLA HOYO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (220), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

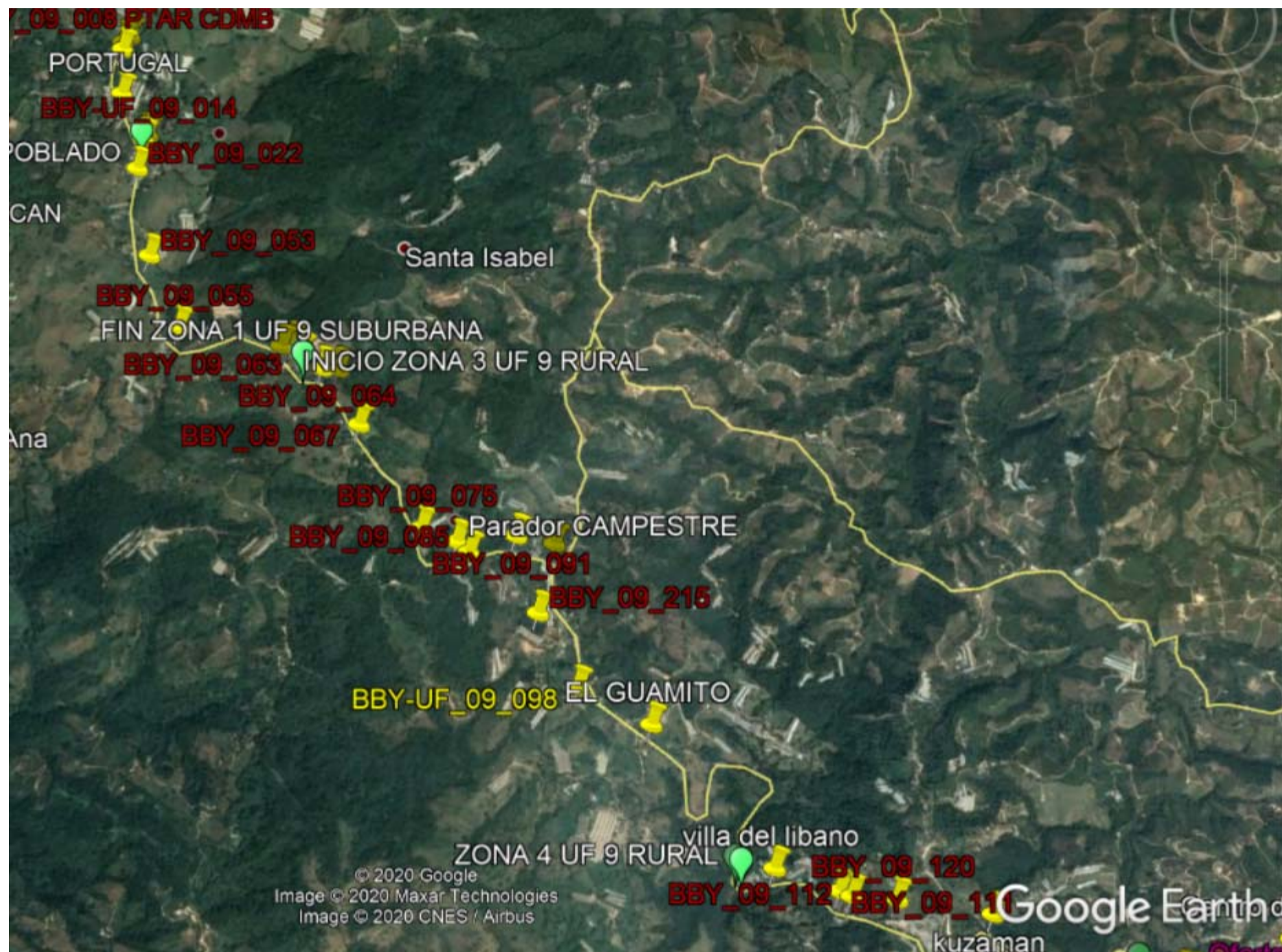
SOPILLO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 800.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000		
SUPLEX	\$20 A 30	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	100000				
SWINGLEA	\$ 10.000	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	SWINGLEA SOLA UNIDAD MEDIANA \$30.000				
TABAQUILLO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
TACHUELO	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000		
TAGUA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000		
TAMARINDO	\$ 115.000	\$ 125.000	\$ 135.000	\$ 150.000	\$ 150.000	\$ 160.000	5-10 AÑOS \$ 100	10-15 AÑOS \$ 80	15-25 AÑOS \$160
TAMARINDO MORTANA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
TECA - TEKA	\$30000-50000	\$ 180.000	\$ 270.000	\$ 300.000	\$ 330.000	TECA 12 PUL.G. \$500	TECA 2412 PUL.G. \$1.400		
TIBIGARO - TIRIGANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000		
TOLUA	60-180	200-300	350-450	\$ 480.000	\$ 512.000	\$ 600.000			
TOMATE DE ARBOL	\$ 61.000	\$ 100.000							
TORERO	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
TOROMBOLO < 10 años	\$ 100.000	> 10 años \$180							
TORONJA	\$ 156.000	< 10 años	rosado	> 10 años	\$ 156.000				156
TORTUGO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
TOTUMILLO	\$40000-60000	\$80000-120.000	\$180.000-250000	\$ 340.000	\$ 380.000	\$ 400.000	< 1 AÑO \$40	2 A 5 AÑOS \$70	> 5 años pcc \$180
TOTUMO - MATA DE TOTUMO	\$ 61.000	\$ 61.000	\$ 80.000	\$ 100.000			2 A 5 AÑOS \$50	5-10 AÑOS \$80	> 10 AÑOS \$100
TOTUMO DE MONTE TOTUMO CHAMPUCHAMPO	40 - 61	\$ 61.000	\$ 80.000	\$ 100.000	totumo ornamental < 15 años	61000			
TRICHO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000			
TRINITARIO	ENTRE \$ \$15.000 Y \$30.00 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniendo en cuenta el tamaño de la especie)						> 10 AÑOS \$80.000 - \$150.000		
TROMPILLO - TROPILLO	30000-119.000	120-219	\$ 220.000	\$ 260.000	\$ 300.000				
TRONCOS BRASIL	DE 4 A 6 AÑOS \$25.000								
TURRI	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
RATON	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL			
UÑA GATO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL			
URAPAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
URUMO - ORUMO	\$20-30000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL			
UVO - UVITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL	130 MIL			
VAINILLOS	\$ 20.000	\$ 30.000,00	\$50-60 MIL						
VARA DE GUAYABITO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000					
VARA DE HUMO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$50-60 MIL						
VARA DE JUAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$50-60 MIL						
VARAS AGUACATE MONTE	\$ 20.000	\$ 40.000							
VARAS GUAMO MONTE	\$ 3.000								
VARAS GUAYABO PAVA	\$ 3.000								
VARAS AGUACATE MONTE	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 60.000					
VARS BOTON ROJO	\$ 10.000								
VARAS DE CAFECITO - CAMPANO	\$ 20.000								
VARAS GUADUA/BAMBU DEL GADAS	\$ 12.000	GRUESAS \$20							
VARA-SANTA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
VARE-PIEDRA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 90.000	\$ 100.000	\$ 120.000			
VENEZOLANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
VERANERA maderable	1-3 AÑOS= \$80.000			>5 Años = \$100.000					
VERDECITOS	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
VERBENACE VERDENACE/JE	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
VERBENAZO/VERDENAZO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
VERDENAS	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
YARUMO/ A	\$20 A 40	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	ORNAMENTAL \$100.000	
YAYA/VIROLA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
YEMA HUEVO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000				
YUCO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
ZAINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
ZAMAN / SAMAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
ZAPOTE -- GUAMO	<1 Años= \$40.000	1-4 años= \$60 A \$150		>5 años PCC= \$200.000 - \$270.000	\$180.000 a \$260.000		A CRITERIO		
ZAPOTE DE MONTE	<1 Años= \$40.000	1-4 años= \$60 A \$150		En producción	\$260.000				
ZURRUMBO	\$ 25.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000				
MADERABLES	LOS ARBOLES DISPERSOS SE VALORAN DE ACUERDO AL ESTADO FITOSANITARIO , AL MANEJO SILVOCULTURAL								
MADERAS COMUNES NO ESPECIF. - MADERABLES	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
BOSQUE SECUNDARIO ALTO Entre \$750 a \$900/m2									
EL RASTROJO BAJO EN EL QUE NO SE DETERMINE ARBORIZACION SOLO SE LIQUIDA A \$500,000/HA.									
LAS ESPECIES ORDINARIAS QUE NO SE ENCUENTRAN EN ESTA TABLA, DEBERAN AVALUARSE CON ANALOGIA COMPARATIVA A LAS OTRAS ORDINARIAS SEMEJANTES.									
SE ACLARA QUE ES MARCO DE REFERENCIA COMPLEMENTARIO AL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGENEAS RUTA DEL CACAO 2016, EL AVALUADOR EN SI DEFINE VALOR FINAL.									
JOSE VICENTE CASTILLO BUSTAMANTE									
ING. FORESTAL									
MAT. 12169 DE MINAGRICULTURA									
DICIEMBRE DE 2016- AGOSTO 31 DE 2020.									

ANEXO ESTUDIO DE MERCADO A 2021, A ENERO 2021

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RUTA DEL CACAO													
PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 9 - sub zona 1 PORTUGAL - LISBOA comprende desde Portugal - Villa del libano hasta suburbano Lebrija													
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		VR. TERRENO	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL ESPECIES	COORDENADAS	CARACTERISTICAS	NOMBRE y FUENTE
						ÁREA EN HA	V/HA	PROTECCION					
1	LOTE RURAL BBY_09_014	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 247.122.744	0%	\$ 247.122.744	0,251722	\$ 175.084.268,58	\$ 0,00	\$ 180.363.770	\$ 22.686.412	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79°16'46,87'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
2	LOTE RURAL BBY_09_022	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 674.519.755	0%	\$ 674.519.755	0,613602	\$ 175.331.462,99	\$ 0,00	\$ 563.947.146	\$ 2.988.873	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79°16'46,41'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
3	LOTE RURAL BBY_09_053	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 122.775.097	0%	\$ 122.775.097	0,491193	\$ 174.785.039,41	\$ 34.961.762,03	\$ 0	\$ 1.960.147	Latitud: 7° 53.39'N Longitud: 79°16'46,50'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
4	LOTE RURAL BBY_09_055	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 442.024.316	0%	\$ 442.024.316	1,438397	\$ 180.763.858,08	\$ 79.962.554,69	\$ 96.283.025	\$ 5.768.545	Latitud: 7° 53.44'N Longitud: 79°16'46,42'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
5	LOTE RURAL BBY_09_061	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 818.618.096	0%	\$ 818.618.096	0,730134	\$ 171.087.068,20	\$ 20.837.173,08	\$ 658.540.866	\$ 14.323.572	Latitud: 7° 53.34'N Longitud: 79°16'22,02'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
6	LOTE RURAL BBY_09_063	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 32.002.034	0%	\$ 32.002.034	0,0560110	\$ 175.331.462,99	\$ 0,00	\$ 11.742.915	\$ 10.438.628	Latitud: 7° 53.07'N Longitud: 79°16'18,94'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
7	LOTE RURAL BBY_09_064	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 489.966.444	0%	\$ 489.966.444	1,2396210	\$ 174.574.433,88	\$ 26.139.451,08	\$ 203.323.357	\$ 44.097.502	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79°16'18,84'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
8	LOTE RURAL BBY_09_067	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 709.975.770	0%	\$ 709.975.770	0,3817930	\$ 173.858.678,70	\$ 3.738.657,03	\$ 589.376.970	\$ 50.482.116	Latitud: 7° 53.00'N Longitud: 79°16'50,94'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
9	LOTE RURAL BBY_09_075	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 41.324.208	0%	\$ 41.324.208	0,1802570	\$ 180.669.935,26	\$ 0,00	\$ 8.260.595	\$ 496.593	Latitud: 7° 53.37'N Longitud: 79°15'36,62'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
10	LOTE RURAL BBY_09_085	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 77.149.118	0%	\$ 77.149.118	0,023140	\$ 180.763.858,08	\$ 0,00	\$ 72.781.246	\$ 184.996	Latitud: 7° 54.46'N Longitud: 79°15'46,29'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
11	LOTE RURAL BBY_09_091	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 319.403.495	0%	\$ 319.403.495	0,3987390	\$ 174.407.470,63	\$ 0,00	\$ 235.761.116	\$ 14.099.319	Latitud: 7° 57.51'N Longitud: 79°15'46,19'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
12	LOTE RURAL BBY_09_111	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 25.533.873	0%	\$ 25.533.873	0,1340770	\$ 180.701.091,70	\$ 0,00	\$ 0	\$ 1.306.013	Latitud: 7° 78.44'N Longitud: 79°16'46,06'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
13	LOTE RURAL BBY_09_112	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 27.704.538	0%	\$ 27.704.538	0,0973170	\$ 180.763.858,08	\$ 0,00	\$ 9.852.251	\$ 260.891	Latitud: 7° 78.68'N Longitud: 79°16'40,82'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
14	LOTE RURAL BBY_09_120	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 60.447.670	0%	\$ 60.447.670	0,2118210	\$ 180.763.858,08	\$ 20.353.705,67	\$ 180.756	\$ 1.623.627	Latitud: 7° 78.47'N Longitud: 79°16'45,57'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
15	LOTE RURAL BBY_09_215	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 1.099.896.904	0%	\$ 1.099.896.904	0,9116810	\$ 175.066.638,51	\$ 0,00	\$ 938.945.942	\$ 1.346.034	Latitud: 7° 78.42'N Longitud: 79°15'36,14'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO

Fuente: Estudio de mercado a 2021 Ruta del cacao, Lonja Inmobiliaria de Santander. Valores de negociación indexados a Enero 2021.

ANEXO ESTUDIO DE MERCADO A 2021, A ENERO 2021



INDEXACION DE VALORES A ENERO 2021:

INDEXACION A ENERO 2021:

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

VR= VALOR A REINTEGRAR

VH: MONDO CUYA DEVOLUCION SE ORDENO INICIALMENTE

IPC: INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR MES VENCIDO

		FACTOR INDEXACION	VR. BASE	VR.INDEXADO	
IPC ACUMULADO A DIC DE 2016	93,11	VR1= 1,137471808	\$ 164.157.000,00	\$ 186.723.959,51	
IPC ACUMULADO A ENERO 2021	105,91				
IPC ACUMULADO A AGOSTO DE 2018	99,30	VR2= 1,066565962	\$ 164.157.000,00	\$ 175.084.268,58	BBY_09_014
IPC ACUMULADO A MAYO DE 2018	99,16	VR3= 1,068071803	\$ 164.157.000,00	\$ 175.331.462,99	BBY_09_022
IPC ACUMULADO A SEPTIEMBRE DE 2018	99,47	VR4= 1,064743139	\$ 164.157.000,00	\$ 174.785.039,41	BBY_09_053
IPC ACUMULADO A JULIO DE 2017	96,18	VR5= 1,101164483	\$ 164.157.000,00	\$ 180.763.858,08	BBY_09_055
IPC ACUMULADO A MARZO DE 2019	101,62	VR6= 1,042216099	\$ 164.157.000,00	\$ 171.087.068,20	BBY_09_061
IPC ACUMULADO A MAYO DE 2018	99,16	VR7= 1,068071803	\$ 164.157.000,00	\$ 175.331.462,99	BBY_09_063
IPC ACUMULADO OCT DE 2018	99,59	VR8= 1,063460187	\$ 164.157.000,00	\$ 174.574.433,88	BBY_09_064
IPC ACUMULADO DIC 2018	100,00	VR9= 1,0591	\$ 164.157.000,00	\$ 173.858.678,70	BBY_09_067
IPC ACUMULADO A JUNIO DE 2017	96,23	VR10= 1,100592331	\$ 164.157.000,00	\$ 180.669.935,26	BBY_09_075
IPC ACUMULADO A JUNIO DE 2017	96,18	VR11= 1,101164483	\$ 164.157.000,00	\$ 180.763.858,08	BBY_09_085
IPC ACUMULADO A OCTUBRE DE 2018	99,59	VR12= 1,063460187	\$ 164.000.000,00	\$ 174.407.470,63	BBY_09_091
IPC ACUMULADO A JULIO 2017	96,18	VR13= 1,101164483	\$ 164.157.000,00	\$ 180.763.858,08	BBY_09_111
IPC ACUMULADO A JULIO 2017	96,18	VR14= 1,101164483	\$ 164.157.000,00	\$ 180.763.858,08	BBY_09_112
IPC ACUMULADO A JULIO DE 2017	96,18	VR15= 1,101164483	\$ 164.157.000,00	\$ 180.763.858,08	BBY_09_120
IPC ACUMULADO A MAYO DE 2018	99,31	VR15= 1,066458564	\$ 164.157.000,00	\$ 175.066.638,51	BBY_09_215

8.2 DEPURACION DEL MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RUTA DEL CACAO

PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 9 - sub zona 1 PORTUGAL - LISBOA comprende desde Portugal - Villa del libano hasta suburbano Lebrija

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		FACTOR TAMAÑO		VR. TERRENO PROTECCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL ESPECIES	COORDENADAS	CARACTERÍSTICAS	NOMBRE y FUENTE
						ÁREA EN HA	VHA	AJUSTE POR TAMAÑO	VRHA DEPURADA AJUSTADA						
1	LOTE RURAL BBY_09_014	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 247.122.744	0%	\$ 247.122.744	0,251722	\$ 175.084.268,58	0,68	\$ 224.107.863,78	\$ 0,00	\$ 180.363.770	\$ 22.686.412	Latitud: 7° 53'57"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
2	LOTE RURAL BBY_09_022	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 674.519.755	0%	\$ 674.519.755	0,613602	\$ 175.331.462,99	0,74	\$ 226.177.587,26	\$ 0,00	\$ 563.947.146	\$ 2.988.873	Latitud: 7° 53'57"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
3	LOTE RURAL BBY_09_053	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 122.775.097	0%	\$ 122.775.097	0,491193	\$ 174.785.039,41	0,68	\$ 223.724.850,44	\$ 34.961.762,03	\$ 0	\$ 1.960.147	Latitud: 7° 53'57"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
4	LOTE RURAL BBY_09_055	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 442.024.316	0%	\$ 442.024.316	1,438397	\$ 180.763.858,08	0,80	\$ 227.762.461,18	\$ 79.962.554,69	\$ 96.283.025	\$ 5.768.545	Latitud: 7° 54'47"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
5	LOTE RURAL BBY_09_061	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 818.618.096	0%	\$ 818.618.096	0,730134	\$ 171.087.068,20	0,74	\$ 220.702.317,97	\$ 20.837.173,08	\$ 658.540.866	\$ 14.323.572	Latitud: 7° 53'57"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
6	LOTE RURAL BBY_09_063	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 32.002.034	0%	\$ 32.002.034	0,0560110	\$ 175.331.462,99	0,68	\$ 224.424.272,63	\$ 0,00	\$ 11.742.915	\$ 10.438.628	Latitud: 7° 53'57"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
7	LOTE RURAL BBY_09_064	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 489.966.444	0%	\$ 489.966.444	1,2396210	\$ 174.574.433,88	0,80	\$ 219.963.786,69	\$ 26.139.451,08	\$ 203.323.357	\$ 44.097.502	Latitud: 7° 53'57"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
8	LOTE RURAL BBY_09_067	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 709.975.770	0%	\$ 709.975.770	0,3817930	\$ 173.858.678,70	0,68	\$ 222.539.108,74	\$ 3.738.657,03	\$ 589.376.970	\$ 50.482.116	Latitud: 7° 53'57"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
9	LOTE RURAL BBY_09_075	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 41.324.208	0%	\$ 41.324.208	0,1802570	\$ 180.669.935,26	0,68	\$ 231.257.517,13	\$ 0,00	\$ 8.260.595	\$ 496.593	Latitud: 7° 53'57"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
10	LOTE RURAL BBY_09_085	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 77.149.118	0%	\$ 77.149.118	0,023140	\$ 180.763.858,08	0,80	\$ 227.762.461,18	\$ 0,00	\$ 72.781.246	\$ 184.996	Latitud: 7° 53'47"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
11	LOTE RURAL BBY_09_091	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 319.403.495	0%	\$ 319.403.495	0,3987390	\$ 174.407.470,63	0,68	\$ 223.241.562,41	\$ 0,00	\$ 235.761.116	\$ 14.099.319	Latitud: 7° 53'57"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
12	LOTE RURAL BBY_09_111	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 25.533.873	0%	\$ 25.533.873	0,1340770	\$ 180.701.091,70	0,80	\$ 227.683.375,55	\$ 0,00	\$ 0	\$ 1.306.013	Latitud: 7° 53'47"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
13	LOTE RURAL BBY_09_112	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 27.704.538	0%	\$ 27.704.538	0,0973170	\$ 180.763.858,08	0,68	\$ 231.377.738,34	\$ 0,00	\$ 9.852.251	\$ 260.891	Latitud: 7° 53'47"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
14	LOTE RURAL BBY_09_120	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 60.447.670	0%	\$ 60.447.670	0,2118210	\$ 180.763.858,08	0,68	\$ 231.377.738,34	\$ 20.353.705,67	\$ 180.756	\$ 1.623.627	Latitud: 7° 53'47"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
15	LOTE RURAL BBY_09_215	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 1.099.896.904	0%	\$ 1.099.896.904	0,9116810	\$ 175.066.638,51	0,68	\$ 224.085.297,29	\$ 0,00	\$ 938.945.942	\$ 1.346.034	Latitud: 7° 53'47"N Longitud: 79° 56'42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO

Dada la extensión del predio objeto de la presente valoración, a criterio de los evaluadores, se toma el factor de homogenización referente a las muestras ya negociadas con la Concesionaria RDC, en lo referente al factor área. De acuerdo a la metodología planteada por el evaluador economista urbano Oscar Borrero en el libro Avalúo de Inmuebles y Garantías, capítulo 2, Factores y Métodos para el Avalúo Comercial donde claramente se menciona el factor "TAMAÑO". Hay una elasticidad del factor precio de acuerdo con el tamaño (\$-T). Por lo cual se indica que, en el mercado inmobiliario real, los inmuebles más grandes tienen un precio unitario inferior a los inmuebles de menor tamaño. Por lo cual ya "existen tablas y regresiones lineales que permiten calcular." y plantea para utilización de homogenización del factor, la siguiente tabla:

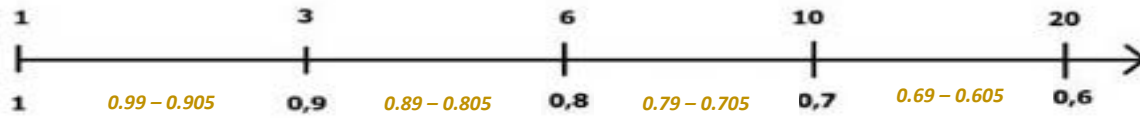
CUADRO 2

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

FUENTE: Oscar Borrero en el libro Avalúo de Inmuebles y Garantías, capítulo 2, Factores y Métodos para el Avalúo Comercial

Los predios objeto de análisis de referencia para este estudio de mercado de terrenos son de similares condiciones de ubicación, uso rural entre otros, Por esta razón, sólo se emplea el factor tamaño a las muestras de mercado efectivamente negociadas con la CRD, instaurando como referencia la metodología ya exhibida y mencionada anteriormente, aplicando todos estos factores de ponderación hasta por dos (2) decimales, de acuerdo a estas categorías fijadas en la siguiente gráfica, aplicada por los miembros técnicos evaluadores de la Lonja Inmobiliaria de Santander.

VECES EN TAMAÑO



FACTOR APLICABLE

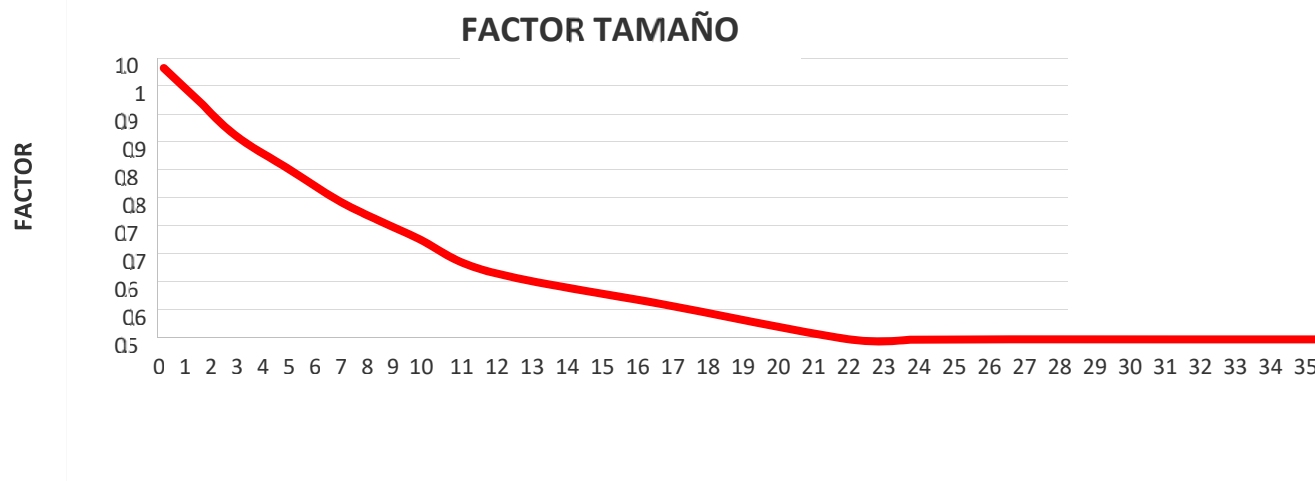
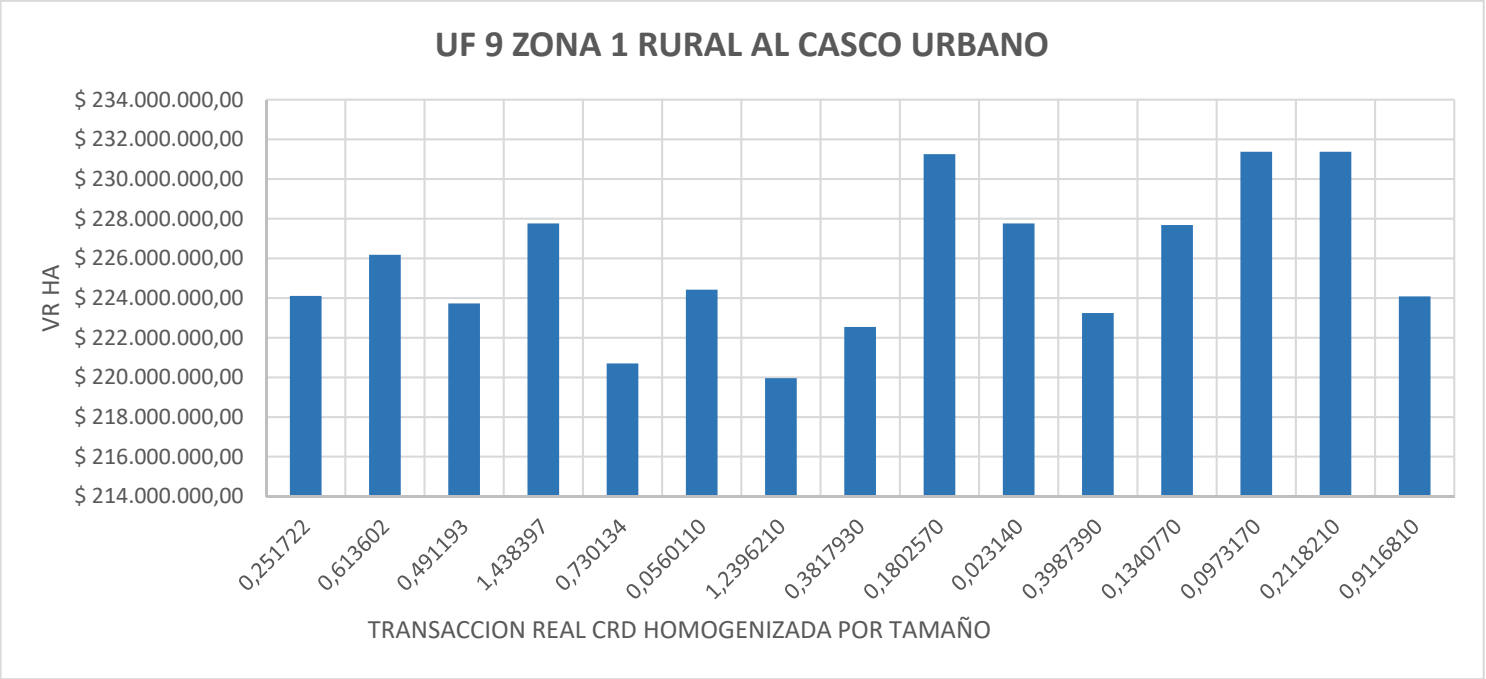


GRAFICO ANALISIS DETALLADO HOMOGENIZACION DEL TAMAÑO DE LAS TRANSACCIONES ANALIZADAS



FUENTE: ANALISIS DE HOMOGENIZACION POR TAMAÑO LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, 2021.

10. CALCULOS DEL VALOR DEL TERRENO

Se relacionan a continuación los datos de mercado comparables en el mismo sector de ubicación del predio objeto de avalúo, homogenizados respectivamente:

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RUTA DEL CACAO													
PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 9 - sub zona 1 PORTUGAL - LISBOA comprende desde Portugal - Villa del libano hasta suburbano Lebrija													
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO ÁREA EN HA	FACTOR TAMAÑO VR HA DEPURADA AJUSTADA	VR TERRENO PROTECCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL ESPECIES	COORDENADAS	CARACTERÍSTICAS	NOMBRE Y FUENTE
1	LOTE RURAL BBY_09_014	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 247.122.744	0%	\$ 247.122.744	0,251722	\$ 224.107.863,78	\$ 0,00	\$ 180.363.770	\$ 22.686.412	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
2	LOTE RURAL BBY_09_022	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 674.519.755	0%	\$ 674.519.755	0,613602	\$ 226.177.587,26	\$ 0,00	\$ 563.947.146	\$ 2.988.873	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
3	LOTE RURAL BBY_09_053	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 122.775.097	0%	\$ 122.775.097	0,491193	\$ 223.724.850,44	\$ 34.961.762,03	\$ 0	\$ 1.960.147	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
4	LOTE RURAL BBY_09_055	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 442.024.316	0%	\$ 442.024.316	1,438397	\$ 227.762.461,18	\$ 79.962.554,69	\$ 96.283.025	\$ 5.768.545	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
5	LOTE RURAL BBY_09_061	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 616.616.096	0%	\$ 616.616.096	0,730134	\$ 220.702.317,97	\$ 20.637.173,00	\$ 656.540.006	\$ 14.323.572	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
6	LOTE RURAL BBY_09_063	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 32.002.034	0%	\$ 32.002.034	0,0560110	\$ 224.424.272,63	\$ 0,00	\$ 11.742.915	\$ 10.438.628	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
7	LOTE RURAL BBY_09_064	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 489.966.444	0%	\$ 489.966.444	1,2396210	\$ 219.963.786,69	\$ 26.139.451,08	\$ 203.323.357	\$ 44.097.502	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
8	LOTE RURAL BBY_09_067	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 709.975.770	0%	\$ 709.975.770	0,3817930	\$ 222.539.108,74	\$ 3.738.657,03	\$ 589.376.970	\$ 50.482.116	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
9	LOTE RURAL BBY_09_075	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 41.324.208	0%	\$ 41.324.208	0,1802570	\$ 231.257.517,13	\$ 0,00	\$ 8.260.595	\$ 496.593	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
10	LOTE RURAL BBY_09_085	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 77.149.118	0%	\$ 77.149.118	0,023140	\$ 227.762.461,18	\$ 0,00	\$ 72.781.246	\$ 184.996	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
11	LOTE RURAL BBY_09_091	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 319.403.495	0%	\$ 319.403.495	0,3987390	\$ 223.241.562,41	\$ 0,00	\$ 235.761.116	\$ 14.099.319	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
12	LOTE RURAL BBY_09_111	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 25.533.873	0%	\$ 25.533.873	0,1340770	\$ 227.683.375,55	\$ 0,00	\$ 0	\$ 1.306.013	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
13	LOTE RURAL BBY_09_112	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 27.704.538	0%	\$ 27.704.538	0,0973170	\$ 231.377.738,34	\$ 0,00	\$ 9.852.251	\$ 260.891	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
14	LOTE RURAL BBY_09_120	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 60.447.670	0%	\$ 60.447.670	0,2118210	\$ 231.377.738,34	\$ 20.353.705,67	\$ 180.756	\$ 1.623.627	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
15	LOTE RURAL BBY_09_215	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 1.099.896.904	0%	\$ 1.099.896.904	0,9116810	\$ 224.085.297,29	\$ 0,00	\$ 938.945.942	\$ 1.346.034	Latitud: 7° 53.57'N Longitud: 79° 16.43'W	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
							VR. HA AJUSTADA						
					Promedio		\$ 225.745.862,59						
					Desviación estándar		\$ 3.708.910,20						
					Coefficiente de variación		1,64%						
					Máximo		\$ 229.454.772,79						
					Mínimo		\$ 222.036.952,39						

Fuente: Estudio de mercados a 2021 Ruta del Cacao, Lonja Inmobiliaria de Santander. Valores de negociación indexados a Enero de 2.021 y homogenizados por tamaño.

 	MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL	PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: UNIDAD FUNCIONAL UF-09 PREDIO No. BBY-UF_09_230 ABSC. INICIAL K 110+401,01 ABSC. FINAL K 110+454,81 CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ 013 del 21 de Agosto de 2015 PORTUGAL - LEBRIJA MARGEN LONGITUD Efectiva Derecha 53,80 Pagina 1 de 1																																																																												
		NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO Grupo GM Ingenieros S.A.S.																																																																												
VEREDA/BARRIO: Mirabel MUNICIPIO: LEBRIJA DPTO: SANTANDER		CLASIFICACION DEL SUELO RURAL Rural Agrícola 0 - 7 % Plana		LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE		<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 15%;">LONGITUD</th> <th style="width: 85%;">COLINDANTES</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4,92</td> <td>1-2: Con predio de Luis Álvaro Prada Santamaría, carretable al medio</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td>Con resto del mismo predio de Grupo GM Ingenieros SAS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">63,77</td> <td>2-6: Con predio de Freddy Hernández Gualdrón y con predio de Juan Carlos Salazar Gualdrón y otro</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">64,54</td> <td>6-1: on resto del mismo predio de Grupo GM Ingenieros S.A.S.</td> </tr> </table>		LONGITUD	COLINDANTES	4,92	1-2: Con predio de Luis Álvaro Prada Santamaría, carretable al medio	0,00	Con resto del mismo predio de Grupo GM Ingenieros SAS	63,77	2-6: Con predio de Freddy Hernández Gualdrón y con predio de Juan Carlos Salazar Gualdrón y otro	64,54	6-1: on resto del mismo predio de Grupo GM Ingenieros S.A.S.																																																													
LONGITUD	COLINDANTES																																																																													
4,92	1-2: Con predio de Luis Álvaro Prada Santamaría, carretable al medio																																																																													
0,00	Con resto del mismo predio de Grupo GM Ingenieros SAS																																																																													
63,77	2-6: Con predio de Freddy Hernández Gualdrón y con predio de Juan Carlos Salazar Gualdrón y otro																																																																													
64,54	6-1: on resto del mismo predio de Grupo GM Ingenieros S.A.S.																																																																													
Predio requerido para: Construcción		ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO TOPOGRAFIA																																																																												
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 15%;">INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</th> <th style="width: 10%;">DESCRIPCION</th> <th style="width: 10%;">CANT</th> <th style="width: 10%;">DENS</th> <th style="width: 10%;">UN</th> </tr> <tr> <td></td> <td>Pasto estrella</td> <td style="text-align: center;">133,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">m2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Maderable Barbasco cap:0,60 alt: 4,00</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">und</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Maderable Mestizo cap: 0,50 alt: 3,50</td> <td style="text-align: center;">2,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">und</td> </tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>				INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN		Pasto estrella	133,00	0,00	m2		Maderable Barbasco cap:0,60 alt: 4,00	1,00	0,00	und		Maderable Mestizo cap: 0,50 alt: 3,50	2,00	0,00	und																																				<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 10%;">ITEM</th> <th style="width: 70%;">DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th style="width: 10%;">CANTIDAD</th> <th style="width: 10%;">UNID</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID					TOTAL AREA CONSTRUIDA							
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																																										
	Pasto estrella	133,00	0,00	m2																																																																										
	Maderable Barbasco cap:0,60 alt: 4,00	1,00	0,00	und																																																																										
	Maderable Mestizo cap: 0,50 alt: 3,50	2,00	0,00	und																																																																										
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																																																											
TOTAL AREA CONSTRUIDA																																																																														
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 10%;">ITEM</th> <th style="width: 70%;">DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th style="width: 10%;">CANTIDAD</th> <th style="width: 10%;">UNID</th> </tr> <tr> <td>b1</td> <td>Cerca eléctrica de tres líneas, con postes en concreto cada 3m</td> <td style="text-align: center;">68,69</td> <td style="text-align: center;">m</td> </tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	b1	Cerca eléctrica de tres líneas, con postes en concreto cada 3m	68,69	m																					<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 80%;">SI / NO</th> </tr> <tr><td>Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?</td></tr> <tr><td>Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?</td></tr> <tr><td>Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?</td></tr> <tr><td>Aplica Informe de análisis de Área Remanente?</td></tr> <tr><td>De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?</td></tr> </table>				SI / NO	Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?																																					
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID																																																																											
b1	Cerca eléctrica de tres líneas, con postes en concreto cada 3m	68,69	m																																																																											
SI / NO																																																																														
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?																																																																														
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?																																																																														
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?																																																																														
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?																																																																														
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?																																																																														
FECHA DE ELABORACIÓN: 04-oct.-20 Elaboró: Revisó y Aprobó:				AREA TOTAL TERRENO 12,500000 ha AREA REQUERIDA 0,021207 ha AREA REMANENTE 0,00 ha AREA SOBRANTE 12,478793 ha AREA TOTAL REQUERIDA 0,021207 ha OBSERVACIONES: 																																																																										



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



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

ACTA DE COMITÉ DE APROBACIÓN DE AVALÚOS UF 09_230 PROYECTO RUTA DEL CACAO

Se reunieron en las instalaciones de la Lonja Inmobiliaria de Santander los señores Avaluadores así: Dr. Alonso Fuentes Cruz (Presidente Lonja Inmobiliaria de Santander) Ing. German Fuentes Galvis (Director de Avalúos de La Lonja Inmobiliaria de Santander), Erwin F. Fuentes G, Tec. Luis Augusto Elizalde, Dra. Mónica E. Fuentes G, Tec. Jorge Rivera Guerrero, Dr. Fernando Augusto Rivera, Ad. Ivan David Fuentes G, los cuales como Consejo del Comité de avalúos presenciaron el informe del avalúo colegiado UF 09_230.

Habiendo analizado las áreas afectadas, el mercado inmobiliario actual a Enero de 2020 en el sector comercial y de servicios estudiado, las zonas homogéneas históricas y, con base al estudio de mercado actual arrojado para la valoración se constataron y se aprobaron los precios liquidados de los avalúos así:

AVALÚO CORPORATIVO BBY-UF-09_230, ASI:

Bucaramanga, Febrero 26 de 2021.

AVALUO TOTAL PREDIO BBY-UF_09-230	\$6.274.102,00
--	-----------------------

SON: SEIS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO DOS PESOS MCTE.

FIRMA AVALUADORES

Cordialmente,

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

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



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

FIRMA REPRESENTANTE COMITÉ

ING. GERMAN A. FUENTES G.

RAA AVAL - 91258234

No habiendo más temas por tratar se levanta la sesión con su debida aprobación y se firma en Bucaramanga a los veintiséis (26) días del mes de Febrero de Dos Mil Veintiuno (2021).

PRESIDENTE

ALONSO FUENTES CRUZ.

Presidente Representante Legal

RAA AVAL 5559733

SECRETARIA

LAURA E. LARA SANTOS

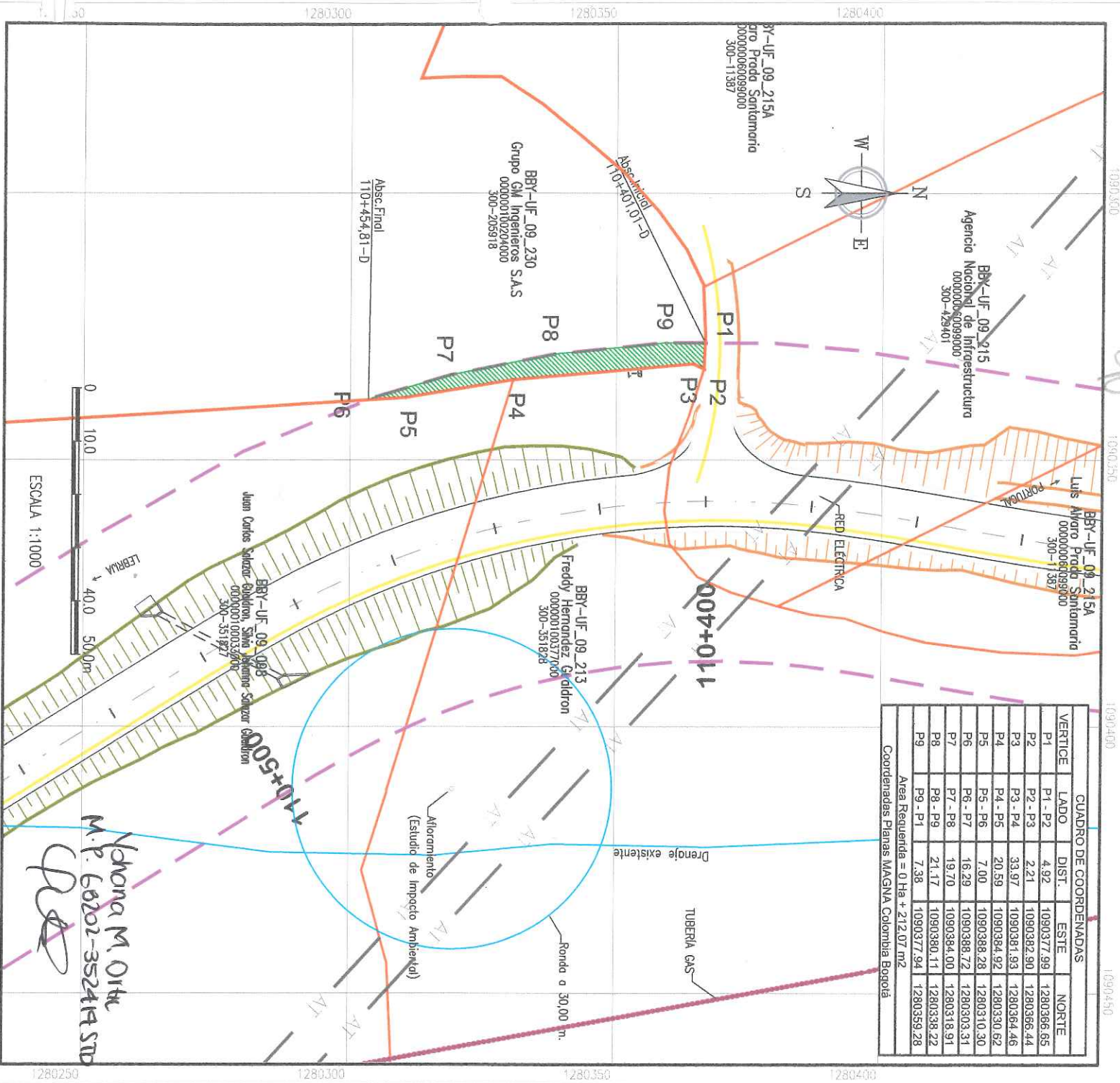
Secretaria

		MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL		PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.: CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ 013 del 21 de Agosto de 2015																																																									
		UNIDAD FUNCIONAL UF-09 SECTOR O TRAMO PORTUGAL - LEBRIJA		PREDIO No. BBY-UF_09_230																																																									
		ABSC. INICIAL K 110+401,01 ABSC. FINAL K 110+454,81 MARGEN LONGITUD EFECTIVA Derecha 53,80 Pagina 1 de 1																																																											
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO Grupo GM Ingenieros S.A.S.				CEDULA 900358961-5 MATRICULA INMOBILIARIA 300-205918 DIRECCION / EMAIL. 300-5235674 CEDULA CATASTRAL 00-00-0010-0204-000 DIRECCION DEL PREDIO Agua Azul																																																									
VEREDA/BARRIO: Mirabel MUNICIPIO: LEBRIJA DPTO: SANTANDER		CLASIFICACION DEL SUELO RURAL ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO Rural Agrícola TOPOGRAFIA 0 - 7 % Plana		LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE																																																									
Predio requerido para: Construcción		LONGITUD 4,92 0,00 63,77 64,54 COLINDANTES 1-2: Con predio de Luis Alvaro Prada Santamaría, carreteable al medio Con resto del mismo predio de Grupo GM Ingenieros SAS 2-6: Con predio de Freddy Hernández Gualdrón y con predio de Juan Carlos Salazar Gualdrón y otro 6-1: on resto del mismo predio de Grupo GM Ingenieros S.A.S.																																																											
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES <table><thead><tr><th>DESCRIPCION</th><th>CANT</th><th>DENS</th><th>UN</th></tr></thead><tbody><tr><td>Pasto estrella</td><td>133,00</td><td>0,00</td><td>m2</td></tr><tr><td>Maderable Barbasco cap:0,60 alt: 4,00</td><td>1,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr><tr><td>Maderable Mestizo cap: 0,50 alt: 3,50</td><td>2,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>				DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	Pasto estrella	133,00	0,00	m2	Maderable Barbasco cap:0,60 alt: 4,00	1,00	0,00	und	Maderable Mestizo cap: 0,50 alt: 3,50	2,00	0,00	und																													DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES <table><thead><tr><th>ITEM</th><th>DESCRIPCION</th><th>CANTIDAD</th><th>UNID</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="4">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td></tr></tbody></table>		ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID					TOTAL AREA CONSTRUIDA			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																										
Pasto estrella	133,00	0,00	m2																																																										
Maderable Barbasco cap:0,60 alt: 4,00	1,00	0,00	und																																																										
Maderable Mestizo cap: 0,50 alt: 3,50	2,00	0,00	und																																																										
ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID																																																										
TOTAL AREA CONSTRUIDA																																																													
				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS <table><thead><tr><th>ITEM</th><th>DESCRIPCION</th><th>CANTIDAD</th><th>UNID</th></tr></thead><tbody><tr><td>b1</td><td>Cerca eléctrica de tres líneas, con postes en concreto cada 3m</td><td>68,69</td><td>m</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>		ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID	b1	Cerca eléctrica de tres líneas, con postes en concreto cada 3m	68,69	m																																																
ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID																																																										
b1	Cerca eléctrica de tres líneas, con postes en concreto cada 3m	68,69	m																																																										
FECHA DE ELABORACIÓN: 04-oct.-20 Elaboró: Yohana M. Ortiz 63202-3524A STP Revisó y Aprobó:				AREA TOTAL TERRENO 12,500000 ha AREA REQUERIDA 0,021207 ha AREA REMANENTE 0,00 ha AREA SOBRANTE 12,478793 ha AREA TOTAL REQUERIDA 0,021207 ha																																																									
				OBSERVACIONES:																																																									

CUADRO DE COORDENADAS				
VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
P1	P1-P2	4.92	1090377.99	1280366.65
P2	P2-P3	2.21	1090382.90	1280366.44
P3	P3-P4	33.97	1090381.93	1280364.46
P4	P4-P5	20.59	1090384.92	1280330.62
P5	P5-P6	7.00	1090386.28	1280310.30
P6	P6-P7	16.29	1090388.72	1280303.31
P7	P7-P8	19.70	1090384.00	1280318.91
P8	P8-P9	21.17	1090380.11	1280338.22
P9	P9-P1	7.38	1090377.94	1280359.28

Area Requerida = 0 Ha + 212.07 m²

Coordenadas Planas MAGNA Colombia Bogotá



		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CONCESION CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.	
PREDIO N°: BRY-UF_09_230	PROPIETARIO: Grupo GM Ingenieros SAS	CED: 00000010020-4000 MAT: 300-205918	FECHA: Octubre de 2020
CUADRO DE AREAS AREA REQUERIDA: 0 Ha + 212.07 m ² AREA TOTAL: 12 Ha + 5000.00 m ² AREA SOBREPORTE: 12 Ha + 4787.93 m ² AREA CONST: 0 m ²		DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.	
ARCHIVO: BRY-UF_09_230		REVISION: A	

OFICINA ASESORA
DE PLANEACIÓN

CERTIFICADO USO-0025-2017
Octubre 24 de 2017

CERTIFICADO DE USO DE SUELO:

Solicitud elevada por:	MANUEL PEDRO FARIAS SIMOES
Cedula de ciudadanía:	C.E. 425759
ESPECIFICACION DEL PREDIO:	
Predios:	00-00-0010-0204-000
Matricula inmobiliaria:	300-205918
Propietario (a):	GRUPO G.M. INGENIEROS S.A.S
Cedula o Nit:	900.358.961-5
Ubicación:	ZONA RURAL
Barrio o vereda:	SANTO DOMINGO
Con destino a:	AVALUOS.

CERTIFICA:

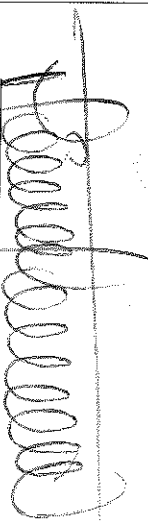
Que revisados los archivos del esquema de ordenamiento territorial del municipio, se constató que el uso de suelo destinado por dichos estudios y aprobado mediante acuerdo municipal 010 del 24 de julio de 2011, para el predio descrito es:

AGROFORESTAL

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

El presente uso de suelo emitido por la Oficina Asesora de Planeación corresponde a un predial que esta aledaño o contiguo sobre la vía Nacional Lebríja - Barrancabermeja, para el cual este Despacho se permite advertir y dejar constancia que cualquier actividad o proceso que se pretenda ejecutar con el presente uso de suelo (Bien sea actividades comerciales o constructivas entre otras), debe dar cumplimiento a la Ley 1228 del 2008, Decreto 2976 de 2010, Resolución 716 de 2015 emitida por la ANI y demás normatividad vigente.

Para constancia se firma en Lebríja a los (24) días del mes de Octubre del año 2017.

	
FABIO MANTILLA DELGADO Técnico Operativo de Planeación GENERO Y REVISO CERTIFICADO FECHA: Octubre 24 de 2017	MIGUEL FERNANDO VASQUEZ SANTOS Jefe Oficina Asesora de Planeación APROBO CERTIFICADO FECHA:

AMBIENTE, VIDA Y DESARROLLO
2016-2019