

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2021-05-02094-S
BBY-UF_09_332 AVISO DE NOTIFICACION.PDF
COMUNICACIONES

Señores:

PABLO AUGUSTO ULLOA CADENA (PROPIETARIO)
C.C: 5.562.806 Expedida en Bucaramanga- Santander
ELDA JANETH ULLOA CADENA (PROPIETARIO)
C.C: 37.829.770 Expedida en Bucaramanga- Santander
ARTURO ULLOA CADENA (PROPIETARIO)
C.C: 13.807.091 Expedida en Bucaramanga - Santander
Ficha Predial No. BBY-UF_09_332
Abscisas: (K 109+000,10 – K 109+041,12)
Nombre: Villa Teresa
Vereda. Portugal
Municipio de Lebrija, Santander
Folio de matricula inmobiliaria No. 300-76327

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 inmueble denominado Villa Teresa Vereda Portugal del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0229-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-76327 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Predio identificado con la ficha y plano predial No. BBY-UF_09_332 elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. De fecha 30 de julio de 2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio).

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

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

*Anton M Maese***ANTONIO MARTINEZ MAESE**

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

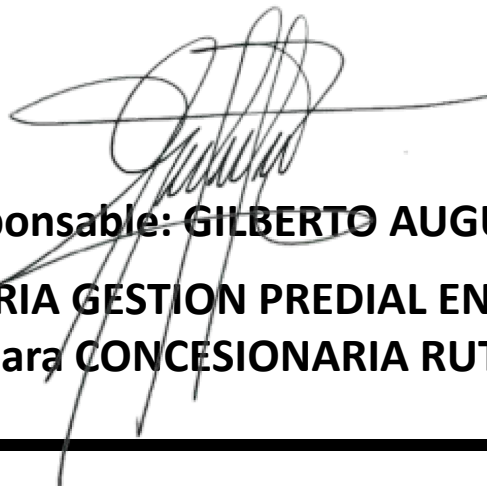
CONSTANCIA DE FIJACION

FECHA DE FIJACION DE AVISO:

31 DE MAYO DE 2021 A LAS 8:00 HORAS

FECHA DE DESFIJACION DE AVISO:

4 DE JUNIO DE 2021 A LAS 18:00 HORAS



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

Bucaramanga.

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2021-05-01811-S
BBY-UF_09_332 CITACION.PDF
COMUNICACIONES



Señores:

PABLO AUGUSTO ULLOA CADENA (PROPIETARIO)**C.C: 5.562.806 Expedida en Bucaramanga- Santander****ELDA JANETH ULLOA CADENA (PROPIETARIO)****C.C: 37.829.770 Expedida en Bucaramanga- Santander****ARTURO ULLOA CADENA (PROPIETARIO)****C.C: 13.807.091 Expedida en Bucaramanga - Santander**Ficha Predial No. **BBY-UF_09_332**

Abscisas: (K 109+000,10 – K 109+041,12)

Nombre: Villa Teresa

Vereda. Portugal

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 Villa Teresa Vereda. Portugal del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral 00-00-0006-0229-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-76327 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,

*Anton M Maese***ANTONIO MARTINEZ MAESE**

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit:900.871.368-6

Remilente

Nombre/ Razón Social: GESTION PREDIAL EN INFRAESTRUCTURA SAS
 Dirección: CALLE 11 # 9-44 OFICINA 101 BARRIO CENTRO
 Ciudad: BUCARAMANGA_SANTANDER
 Departamento: SANTANDER
 Código postal: RA315421895CO
 Envío

Destinatario

Nombre/ Razón Social: PABLO AUGUSTO ULLOA CADENA/ ELDA JANETH ULLOA CADE
 Dirección: VILLA TERESA PORTUGAL
 Ciudad: LEBRIJA_SANTANDER
 Departamento: SANTANDER
 Código postal: 6000055
 Fecha admisión: 14/05/2021 11:59:19

6000
055

472

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A NIT 900.062.917-9

Módulo Concesión de Correo/

CORREO CERTIFICADO NACIONAL

Centro Operativo : PV.Z 4 PROVENZA
 Orden de servicio:

Fecha Admisión: 14/05/2021 11:59:19
 Fecha Aprox Entrega: 21/05/2021



RA315421895CO

Remite	Nombre/ Razón Social: GESTION PREDIAL EN INFRAESTRUCTURA SAS	Dirección: CALLE 11 # 9-44 OFICINA 101 BARRIO CENTRO NIT/C.C/T.I: 900882204-4		Causal Devoluciones:	<table border="1"> <tr> <td>RE</td> <td>Rehusado</td> <td>C1</td> <td>C2</td> <td>Cerrado</td> </tr> <tr> <td>NE</td> <td>No existe</td> <td>N1</td> <td>N2</td> <td>No contactado</td> </tr> <tr> <td>NS</td> <td>No reside</td> <td>FA</td> <td></td> <td>Fallecido</td> </tr> <tr> <td>NR</td> <td>No reclamado</td> <td>AC</td> <td></td> <td>Apartado Clausurado</td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>Desconocido</td> <td>FM</td> <td></td> <td>Fuerza Mayor</td> </tr> </table>	RE	Rehusado	C1	C2	Cerrado	NE	No existe	N1	N2	No contactado	NS	No reside	FA		Fallecido	NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado	DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor
	RE	Rehusado	C1			C2	Cerrado																							
NE	No existe	N1	N2	No contactado																										
NS	No reside	FA		Fallecido																										
NR	No reclamado	AC		Apartado Clausurado																										
DE	Desconocido	FM		Fuerza Mayor																										
Referencia:	Teléfono: 3153016794	Código Postal:	Código Operativo: 6666000																											
Ciudad: BUCARAMANGA_SANTANDER	Depto: SANTANDER																													
Destinatario	Nombre/ Razón Social: PABLO AUGUSTO ULLOA CADENA/ ELDA JANETH ULLOA CADE																													
	Dirección: VILLA TERESA PORTUGAL																													
Valores	Tel:	Código Postal:	Código Operativo: 6000055	Firma nombre y/o sello de quien recibe:																										
	Ciudad: LEBRIJA_SANTANDER	Depto: SANTANDER																												
Peso Físico(grams): 200	Dice Contener:																													
Peso Volumétrico(grams): 0	Observaciones del cliente:																													
Peso Facturado(grams): 200																														
Valor Declarado: \$0																														
Valor Flete: \$7.300																														
Costo de manejo: \$0																														
Valor Total: \$7.300																														
<table border="1"> <tr> <td>C.C.</td> <td>Tel:</td> <td>Hora:</td> </tr> <tr> <td>Fecha de entrega: 14/05/2021</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Distribuidor:</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>C.C.</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Gestión de entrega:</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>1er</td> <td>2do</td> <td></td> </tr> </table>					C.C.	Tel:	Hora:	Fecha de entrega: 14/05/2021			Distribuidor:			C.C.			Gestión de entrega:			1er	2do									
C.C.	Tel:	Hora:																												
Fecha de entrega: 14/05/2021																														
Distribuidor:																														
C.C.																														
Gestión de entrega:																														
1er	2do																													



66660006000055RA315421895CO

Principal: Bogotá D.C. Colombia Diagonal 25 G # 95 A 55 Bogotá / www.4-72.com.co Línea Nacional: 018000 4720 / Tel. contacto: (57) 4722000. Min. Transporte Lic. de carga 000200 del 20 de mayo de 2016/Min TC. Res. Mensajería Expresa 001967 de 9 septiembre del 2016
 El usuario deja expresa constancia que tuvo conocimiento del contrato que se encuentra publicado en la página web 4-72 tratará sus datos personales para probar la entrega del envío. Para ejercer algún reclamo servicio al cliente 4-72.com.co Para consultar la Política de Tratamiento www.4-72.co

6666
000
PV.Z 4 PROVENZA
ORIENTE



Iniciar sesión

0

Ingresa un número de guía a rastrear

Rastrear

Rastrear Envío – RA315421895CO

EN CAMINO

RECOLECTADO

14/05/2021 11:59:19 a. m.

Ver Comprobante de Entrega

Soporte de entrega sin contacto

Detalles del Envío



DESTINO	FECHA/HORA	CIUDAD	MOVIMIENTO
PO.BUCARAMANGA	15/05/2021 2:02:11 p. m.	BUCARAMANGA_SANTANDER	RECEPCIÓN DE CARTERO
PO.BUCARAMANGA	15/05/2021 9:51:35 a. m.	BUCARAMANGA_SANTANDER	APERTURA DE PIEZA POSTAL
PV.Z 4 PROVENZA	14/05/2021 6:07:22 p. m.	BUCARAMANGA_SANTANDER	ENTREGA Y DESPACHO
PV.Z 4 PROVENZA	14/05/2021 6:05:42 p. m.	BUCARAMANGA_SANTANDER	CONFECIÓN DE PIEZA POSTAL
PV.Z 4 PROVENZA	14/05/2021 11:59:19 a. m.	BUCARAMANGA_SANTANDER	RECEPCIÓN DE CARTERO

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2021-05-01810-S
BBY-UF_09_332 OFERTA FORMAL DE COMPRA.PDF
COMUNICACIONES

03/05/2021 14:47:38

Bucaramanga,



Señores:

PABLO AUGUSTO ULLOA CADENA (PROPIETARIO)
C.C: 5.562.806 Expedida en Bucaramanga- Santander
ELDA JANETH ULLOA CADENA (PROPIETARIO)
C.C: 37.829.770 Expedida en Bucaramanga- Santander
ARTURO ULLOA CADENA (PROPIETARIO)
C.C: 13.807.091 Expedida en Bucaramanga - Santander
Ficha Predial No. **BBY-UF_09_332**
Abscisas: (K 109+000,10 – K 109+041,12)
Nombre: Villa Teresa
Vereda. Portugal
Municipio de Lebrija, Santander

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

Asunto: Oficio de Oferta Formal de Compra, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado Villa Teresa Vereda Portugal del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0006-0229-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-76327 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Cordial saludo,

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

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_332** elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP de fecha 30/07/2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **CERO COMA CERO SESENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTINUEVE HECTAREA (0,067429 Ha)** que incluye las siguientes mejoras y especies:

TOTAL AREA CONSTRUIDA		
ITEM - CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNID
B1: Cerca interna en madera y parales de madera	14,30	m
B2: Vía de acceso	47,52	m

FRUTAS O ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Maderable búcaro cap:185 alt:18	8,00	unidad
Maderable caucho cap: 103 alt: 16	4,00	Unidad
Maderable balso cap 105: alt:15	3,00	Unidad
Madera cedro cap: 55 alt: 13	2,00	Unidad
Frutal limón edad: producción	3,00	Unidad
Frutal guayaba edad: producción	2,00	Unidad
Plátano	2,00	Unidad
Ornamental palma de la felicidad	2,00	Unidad
Ornamental nacuma	4,00	m ²
Cerca viva en cayenos	14,30	m

El área requerida se encuentra debidamente alinderada entre las abscisas: **(K 109+000,10 – K 109+041,12)**, del mencionado proyecto ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	13,66	1-2 Con Predio De Yorleny Galeano Ariza
Sur	36,74	3-5 Con Resto Del Mismo Predio de Arturo Ulloa Cadena y otros
Oriente	54,95	2-3 Con Predio De Pedro Álvaro Salazar Sánchez
Occidente	31,64	5-1 Con Resto Del Mismo Predio de Arturo Ulloa Cadena y otros

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

El valor de la oferta de compra es la suma de **Diecinueve millones quinientos sesenta y seis mil novecientos cuarenta y dos pesos moneda corriente (\$19.566.942,00)** discriminados así:

VALUACIÓN DEL TERRENO					
	AREA	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
14.1	Terreno Agroforestal en Ronda Hídrica	0,033452	ha	\$163.806.322	\$5.479.649
	Terreno Bosque Natural en Ronda Hídrica	0,033977	ha	\$163.806.322	\$5.565.647
	VALOR DEL TERRENO				\$11.045.296
VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES					
14.2	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	No presenta	0,00	N/A	\$ -	\$ -
	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				\$0
VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS					
14.3	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	B1	14,30	m	\$ 21.300	\$ 304.590
	B2	47,52	m	\$ 79.000	\$ 3.754.080
	VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$4.058.670
VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS					
14.4	ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	Maderable búcaro cap:185 alt: 18	8,00	und	\$119.424	\$955.392
	Maderable caucho cap : 103 alt:16	4,00	und	\$128.000	\$512.000
	Maderable balso cap 105: alt: 15	3,00	und	\$59.776	\$179.328
	Madera cedro cap 55 alt: 13	2,00	und	\$149.248	\$298.496
	Frutal limón edad: producción	3,00	und	\$128.000	\$384.000
	Frutal guayaba edad: producción	2,00	und	\$101.376	\$202.752
	Plátano (mediano)	2,00	und	\$47.360	\$94.720
	Ornamental palma de la felicidad	2,00	und	\$192.000	\$384.000
	Ornamental nacuma (grande)	4,00	m2	\$79.360	\$317.440
	Cerca viva en cayenos	14,30	m	\$79.360	\$1.134.848
	VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				\$4.462.976
	Nota 1: El valor del a especie "Maderable balso" es adoptado con base en el valor de la especie "Balso de lana", del documento de valores de especies anexo, por sus características físicas y comerciales similares.				
	Nota 2: El valor del a especie "Limón" es adoptado con base en el valor de la especie "Limón de castilla", del documento de valores de especies anexo, por sus características físicas y comerciales similares.				
	Nota 3: El valor del a especie "Ornamental palma de la felicidad" es adoptado con base en el valor de la especie "Palma jardín grande", del documento de valores de especies anexo, por sus características físicas y comerciales similares.				
Nota 4: El valor del a especie "Cerca viva en cayenos" por metro cuadrado es adoptado con base en el valor por unidad de la especie "Cayena ornamental grande" cuyo diámetro aproximado del ramaje de la planta es de un metro, del documento de valores de especies anexo, por sus características físicas y comerciales similares.					
14.5	VALOR TOTAL DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL				\$19.566.942
VALOR EN LETRAS:		DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE.			

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

Respecto a la indemnización por Lucro Cesante:

No se presenta documentación para la tasación de lucro cesante.

Daño Emergente:

GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO APROXIMADOS		
VALOR BASE DE COMPRAVENTA	\$19.566.942	Tasa o valor estimado % / \$
DERECHOS NOTARIALES:		
DERECHOS NOTARIALES	\$68.484	0,350%
HOJAS DE ESCRITURA (8)	\$29.600	\$ 3.700
COPIAS DE ESCRITURA (2) (46 HOJAS)	\$170.200	\$ 3.700
AUTENTICACIONES (6)	\$18.600	\$ 3.100
REPRESENTACIÓN LEGAL	\$6.800	\$ 6.800
SUBTOTAL	\$293.684	
CUENTAS DE ORDEN		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$9.300	50%
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$9.300	50%
IVA	\$55.800	
SUBTOTAL	\$74.400	
TOTAL A PAGAR EN NOTARIA	\$368.084	
OTROS GASTOS		
BOLETA FISCAL	\$313.071	1,60%
REGISTRO	\$150.665	0,77%
OTROS	\$20.000	
SUBTOTAL	\$483.737	
GRAN TOTAL	\$851.821	

Fuente: Superintendencia de notariado y registro

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1420 de julio 24 de 1998 y los artículos 25 y 37 de la Ley 1682 de 2013, modificados por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, las Resoluciones 898, 1044 de 2014 y 316 de 2015 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, se anexa el informe técnico de avalúo **BBY-UF_09_332**, de 15/02/2021, elaborado por **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ 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,

Anton M Maese

ANTONIO MARTINEZ MAESE

Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit: 900.871.368-6

MINISTERIO DE TRANSPORTE
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA
FICHA PREDIAL

PROYECTO DE CONCESIÓN
CONTRATO No.: 013 del 21 de Agosto de 2015

UNIDAD FUNCIONAL
UF-09

SECTOR O TRAMO
Portugal - Lebríja

PRECIO No.
BBY-UF_09_332

ABSC. INICIAL
K 109+000,10

ABSC. FINAL
K 109+041,12

MARGEN LONGITUD EFECTIVA
13.807,091

Derecha
41,02

Página
1 de 1

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO
Arturo Ulloa Cadena y otros

VEREDA/BARRIO:
Portugal

MUNICIPIO:
LEBRÍJA

DPTO:
SANTANDER

Clasificación del Suelo
ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO
TOPOGRAFIA

PRECIO requerido para:
Construcción

CEDULA
13.807.091

DIRECCION / EMAIL.
Villa Teresa

DIRECCION DEL PREDIO
300-76327

MATRICULA INMOBILIARIA
300-76327

CEDULA CATASTRAL
00-00-0006-0229-000

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Maderable búcaro cap:185 alt: 18	8,00	0,00	und
Maderable caucho cap : 103 alt:16	4,00	0,00	und
Maderable balso cap 105: alt: 15	3,00	0,00	und
Madera cedro cap 55 alt: 13	2,00	0,00	und
Frutal limon edad: producción	3,00	0,00	und
Frutal guayaba edad: producción	2,00	0,00	und
Plátano	2,00	0,00	und
Ornamental palma de la felicidad	2,00	0,00	und
Ornamental hacuma	4,00	0,00	m2
Cerca viva en cayenos	14,30	0,00	m

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
B1	Cerca interna en madera y parales de madera	14,30	m
B2	via de acceso	47,52	m
TOTAL AREA CONSTRUIDA			
M2			

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

SI / NO

NO

NO

NO

NO

NO

FECHA DE ELABORACIÓN:
30-jul.-20

Elaboró:
JOHANNA M. OTH2

M.P.:
68202-352414 STO

Revisó y Aprobó:

AREA TOTAL TERRENO
10,000000 ha

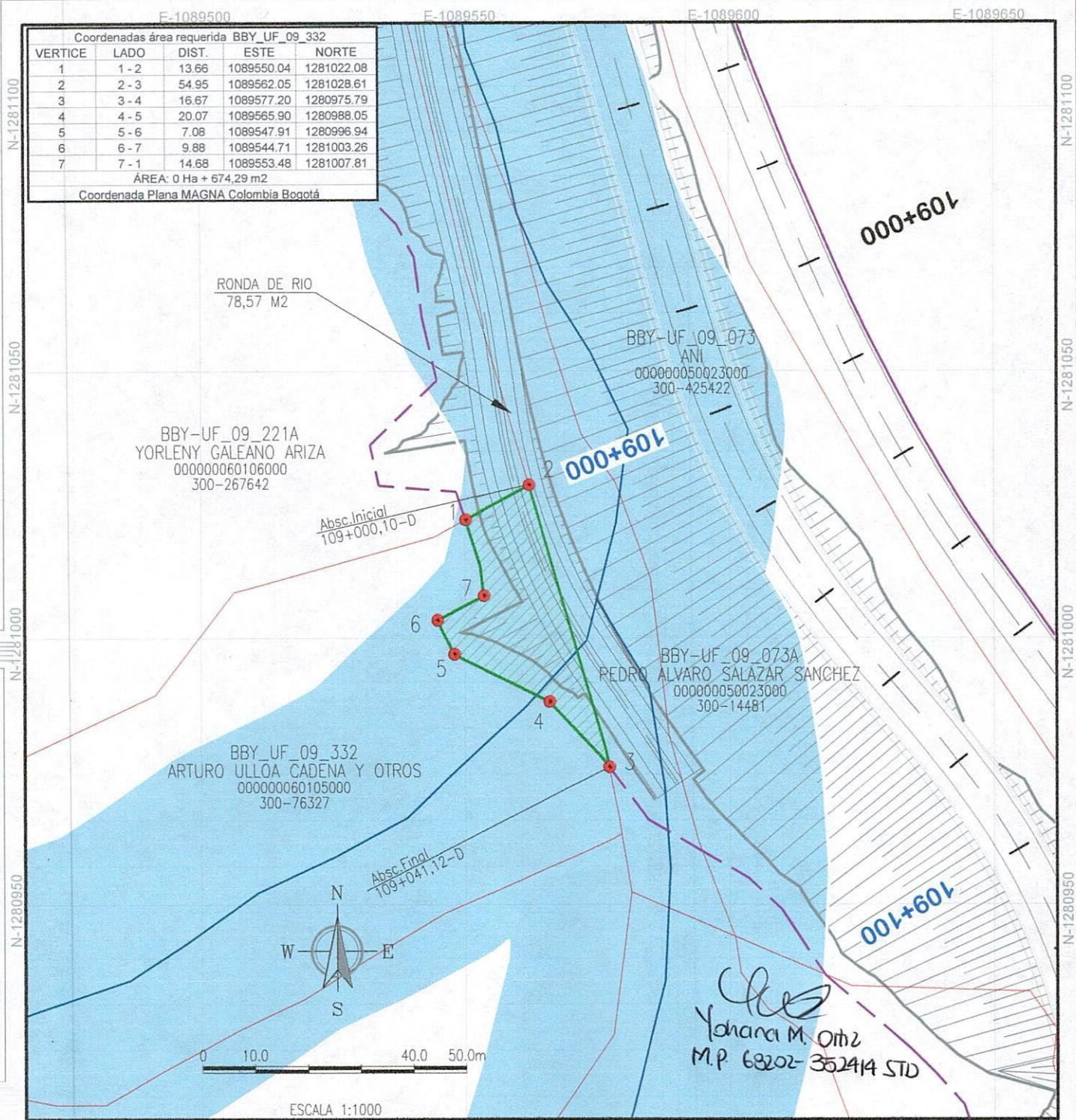
AREA REQUERIDA
0,067429 ha

AREA REMANENTE
0,000000 ha

AREA SOBRANTE
9,932571 ha

AREA TOTAL REQUERIDA
0,067429 ha

OBSERVACIONES:
Segun el certificado expedido por la oficina asesora de planeación el predio cuenta con dos usos de suelos, sin embargo, área requerida cuenta con uso "AGROFORESTAL". Con un área de 334,52 m2 y "BOSQUE NATURAL" con un Área 339,77 m2 la totalidad del área requerida presenta ronda hídrica con un área de 674,29 m².



 		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CONCESIÓN CORREDOR VIAL BUCARAMANGA - BARRANCABERMEJA - YONDÓ CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S	
FECHA: Julio 2020		ESCALA: 1:1000	
PLANO: 1 DE: 1		PRELIMINAR: 1 DE: 1	
PREDIO N°: BBY-UF_09_332	PROPIETARIO: Arturo Ulloa Cadena y otros	CED: 000000060229000 MAT: 300-76327	CONVENIONES PUNTO DE INFLUENCIA BORDE DE VIA PROYECTADO TUBERIA PETROLEO RED BAJA TENSION RED ALTA TENSION CERCIA ELECTRICO CERCA TUBERIA AGUA EJE EXISTENTE PP TUBERIA GAS BORDE DE VIA PROYECTADO LINEA DE CHAPLIN CANAL LAGO QUEBRADAS RIOS RIOS Y QUEBRADAS PRINCIPALES RETIRO RIO 30m RETIRO QUEBRADAS 10m AREA DE AFECTACION FAJA REQUERIDA CONSTRUCCION MEJORA PREDIO
CUADRO DE ÁREAS			
ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 674,29 m ²	ÁREA TOTAL: 10 Ha + 0000,00 m ²	ÁREA SOBRANTE: 9 Ha + 9325,71 m ²	ÁREA CONST: 0
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S		ARCHIVO: BBY-UF_09_221A	REVISIÓN: A
SECTOR O TRAMO: Portugal - Lebríjo			



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Bucaramanga, 15 de febrero de 2021

Señores
CONCESIÓN RUTA DEL CACAO
Ciudad

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. RDC 9-332, correspondiente a la ficha predial BBY-UF_09_332, del predio denominado Villa Teresa, ubicado en la vereda Portugal, del municipio de Lebrija, departamento de Santander, república de Colombia.

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

Cordialmente,



JULIO CESAR ARDILA
Director Ejecutivo

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO RDC 9-332

CLASE DE AVALÚO

CORPORATIVO COMERCIAL

SOLICITANTE

CONCESIÓN RUTA DEL CACAO

DATOS DEL INMUEBLE

BBY-UF_09_332
PREDIO VILLA TERESA
VEREDA PORTUGAL
MUNICIPIO DE LEBRIJA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER
REPÚBLICA DE COLOMBIA

USO DEL AVALÚO

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

PROPIETARIOS

ARTURO ULLOA CADENA Y OTROS

AVALUADOR DESIGNADO

JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASCO

FECHA DE INSPECCIÓN

21 DE ENERO DE 2021

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





1. INFORMACION GENERAL

1.1. Solicitante: Concesión Ruta Del Cacao – 14 de enero de 2021.

1.2. Tipo de inmueble: Predio rural

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo

1.4. Marco Normativo:

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

1.5. Departamento: Santander

1.6. Municipio: Lebrija

1.7. Vereda o corregimiento: Portugal

1.8. Dirección del inmueble: Villa Teresa

1.9. Abscisado o coordenadas de área requerida:

Inicial: K 109+000,10

Final: K 109+041,12

1.10. Uso actual del inmueble: Residencial y comercial

1.11. Uso por Norma: Rural – Agroforestal / Bosque Natural

1.12. Información catastral:

Número predial: 68-406-00-00-0006-0229-000

Área catastral de terreno: 50.000,00 m²

Área catastral construida: 150,00 m²

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

1.13. Fecha de visita de inspección al predio: 21 de enero de 2021

1.14. Fecha del informe de avalúo: 15 de febrero de 2021

2. DOCUMENTOS

a. Certificación de tradición vigente: Matrícula 300-76327 Fecha 19/12/2020.

b. Escrituras públicas: Escritura Publica No. 1575 del 27 de octubre de 2011, otorgada en la Notaria 4ª de Bucaramanga.

c. Certificado catastral: No aplica.

d. Certificación de uso de suelo y norma de usos: Expedido el 21 de agosto de 2020 por la Oficina Asesora de Planeación del municipio de Lebrija.

e. Estudios de títulos: Fecha 24 de diciembre de 2020.

f. Reglamentos de propiedad horizontal: No aplica.

g. Cartas catastrales de localización del predio y/o ficha predial: Ficha predial BBY-UF_09_332 de fecha 30 de julio de 2020.

h. Planos topográficos, de afectaciones, o urbanísticos: Plano de afectación BBY-UF_09_332 de fecha julio de 2020.

i. Planos arquitectónicos: No aplica.

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

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

- Daño emergente:
 - Notariado y Registro.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

k. Otros: No se aportan documentos para la determinación de lucro cesante.

3. INFORMACION JURÍDICA

3.1. Propietarios: Arturo Ulloa Cadena, Elda Janeth Ulloa Cadena y Pablo Augusto Ulloa Cadena. (Fuente: Estudio de títulos CONCOL y sus anexos)

3.2. Título de adquisición: Escritura Publica No. 1575 del 27 de octubre de 2011, otorgada en la Notaria 4ª de Bucaramanga.

3.3. Matricula inmobiliaria: 300-76327. – Oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.

3.4. Observaciones jurídicas:

- Embargo Ejecutivo Derechos de Cuota, de TORRESCAR S.A. a ARTURO ULLOA CADENA, mediante Oficio No. 1425 del 15 de octubre de 2014, proferido por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Floridablanca, anotación No. 022, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 300-76327 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
- Embargo de la Sucesión Cuota, de ANDY EUGENIA ARIAS AREVALO a PABLO AUGUSTO ULLOA CADENA, mediante Oficio No. 2450 del 05 de septiembre de 2017, proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Floridablanca, anotación No.023, inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 300-76327 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

3.5. De acuerdo con la información extraída que reposa en el expediente es posible inferir que el predio objeto de este estudio, tiene una cabida superficial de 10 hectáreas según títulos, a diferencia de la información del Mapa de Sistema Nacional Catastral (Geoportal IGAC), que registra un área de 5 hectáreas. (Fuente: Estudio de títulos).



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

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

4.2. Actividad predominante: Es un sector de actividad avícola y ganadera.

4.3. Topografía: Inclínada. (8% A 25%)

4.4. Características climáticas:

Altura: 1.099 m.s.n.m.

Temperatura: 26°C

Precipitación anual: 1.280 mm

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

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

4.6. Servicios públicos:

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

4.7. Servicios comunales:

Escuela:	SI
Inspección de policía:	SI
Centro de atención médica:	SI
Áreas lúdicas:	SI
Centro comunal:	SI
Centro de acopio agropecuario:	SI
Centro deportivo:	SI

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

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

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

5.2. Clasificación de uso de suelo 1: Rural – Agroforestal.

5.3. Usos principales 1: Agroforestal.

5.4. Usos compatibles 1: Forestal productor – protector, Agricultura biológica, Agricultura bajo ambiente controlado, Investigación y restauración ecológica, Infraestructura básica para el uso principal.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

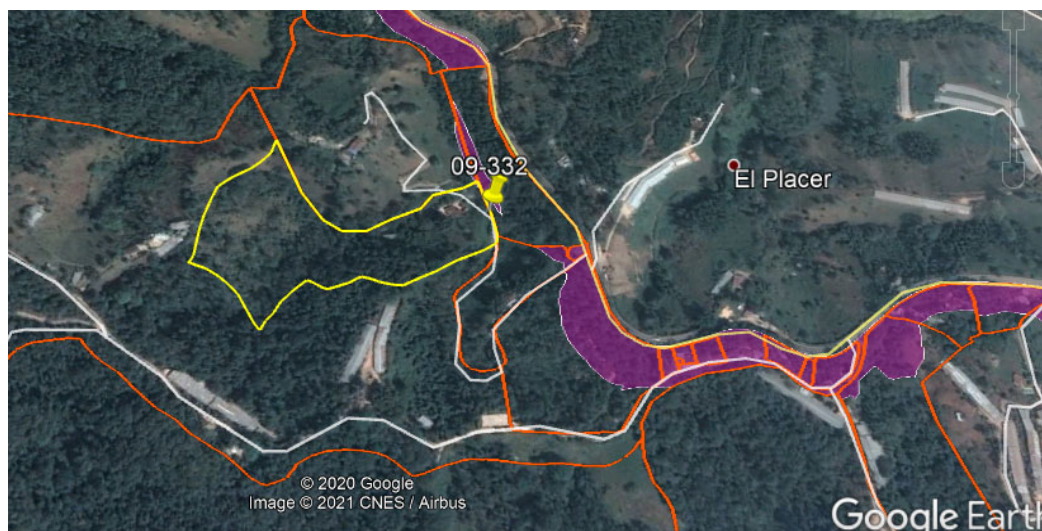
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

- 5.5. Usos condicionados 1:** Agropecuario tradicional, Forestal productor, Agroindustria, Minería, Centros vacacionales, Vías.
- 5.6. Usos prohibidos 1:** Urbanos, Agricultura intensiva, Industriales, Loteo con fines de construcción de vivienda.
- 5.7. Clasificación de uso de suelo 2:** Rural – Bosque Natural.
- 5.8. Usos principales 2:** Manejo integral de los recursos naturales.
- 5.9. Usos compatibles 2:** Recreación pasiva. Investigación controlada de la vegetación natural de matorral y herbáceas y fauna silvestre asociada.
- 5.10. Usos condicionados 2:** Agricultura biológica y tradicional. Ecoturismo. Recreación activa. Construcción de vivienda del propietario.
- 5.11. Usos prohibidos 2:** Agropecuarios intensivos. Forestal productor. Minería. Loteo para parcelaciones. Agroindustria.
- 5.12. Edificabilidad, índices o densidad por hectárea:** No aplica.
- 5.13. Afectaciones:** Según el certificado expedido por la oficina asesora de planeación el predio cuenta con dos usos de suelos. El área requerida cuenta con uso "AGROFORESTAL" con un área de 334,52 m² y "BOSQUE NATURAL" con un área 339,77 m². Sin embargo, la totalidad del área requerida se encuentra en zona de ronda hídrica con un área de 674,29 m². (Fuente: ficha y plano predial BBY-UF_09_332).
- 5.14. Observaciones a la reglamentación urbanística:**
- Fuente: Certificado de uso de suelo expedido el 21 de agosto de 2020 por la Oficina Asesora de Planeación de Lebrija. Adicionalmente, se verifica cualitativamente la correspondencia de la clasificación del territorio establecida en el certificado, con relación a la cartografía del EOT vigente. / "Agroforestal" y "Bosque Natural".
- 5.15. Plano de localización geoespacial:**



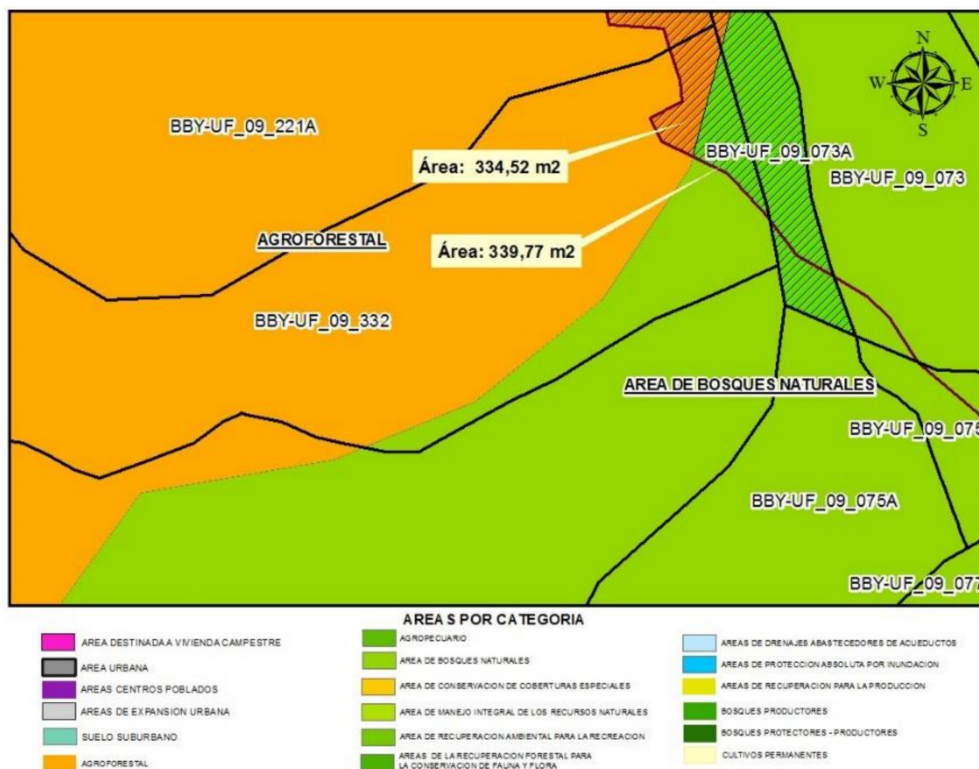
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



Fuente: Google Earth

5.16. Plano de localización en el mapa del EOT



Fuente: Informe técnico de usos del suelo CONCOL

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





6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación: Sector rural localizado en la vereda Portugal, sobre la vía veredal en tierra que comunica con la vía nacional Lebrija - Barrancabermeja, el predio se halla a 520 metros de la vía principal por acceso desde punto identificado como Parador Dianita.

Coordenadas: 73°15'59.96"O / 7° 8'10.83"N

6.2. Área del terreno:

ÁREA TOTAL DEL TERRENO	10,000000	ha
ÁREA PROTECCIÓN O RONDA HÍDRICA	0,067429	ha
ÁREA REQUERIDA	0,067429	ha
ÁREA REMANENTE	0,000000	ha
ÁREA SOBRANTE	9,932571	ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	0,067429	ha
FUENTE: FICHA PREDIAL	BBY-UF_09_332	

6.3. Linderos del área objeto de valoración:

Por el NORTE: 13,66 m. 1-2 Con Predio De Yorleny Galeano Ariza.

Por el ORIENTE: 54,95 m. 2-3 Con Predio De Pedro Álvaro Salazar Sánchez.

Por el SUR: 36,74 m. 3-5 Con Resto Del Mismo Predio de Arturo Ulloa Cadena y otros.

Por el OCCIDENTE: 31,64 m. 5-1 Con Resto Del Mismo Predio de Arturo Ulloa Cadena y otros.

Fuente: Ficha predial BBY-UF_09_332

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

6.5. Unidades fisiográficas

UNIDADES FISIOGRAFICAS	UNIDAD 1	UNIDAD 2
ÁREA (ha)	0,033452	0,033977



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

RELIEVE	Plano	Plano
PENDIENTE	0-3%	0-3%
USO ACTUAL PRINCIPAL	Residencial	Bosque natural
NORMA	Agroforestal / Ronda hídrica	Bosque natural / Ronda hídrica
CLASE AGROLÓGICA	VI	VI

6.6. Áreas construidas: De acuerdo con la ficha predial aportada no se afectan construcciones principales en el área requerida.

6.7. Características constructivas: De acuerdo con la ficha predial aportada no se afectan construcciones principales en el área requerida.

6.8. Construcciones anexas:

ANEXOS CONSTRUCTIVOS					
DESTINACIÓN / MATERIAL CONSTRUCTIVO	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO	UNIDAD	CANTIDAD
B1	3	10	Bueno	m	14,30
Cerca interna en madera y parales de madera.					
B2	3	30	Bueno	m	47,52
Vía de acceso					

Fuente: Ficha Predial BBY-UF_09_332

6.9. Cultivos y especies:

ESPECIE	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
Maderable búcaro cap:185 alt: 18	estado bueno	und	8,00
Maderable caucho cap: 103 alt:16	estado bueno	und	4,00
Maderable balso cap 105: alt: 15	estado bueno	und	3,00
Madera cedro cap 55 alt: 13	estado bueno	und	2,00
Frutal limón	edad: producción	und	3,00
Frutal guayaba	edad: producción	und	2,00
Plátano	estado bueno	und	2,00
Ornamental palma de la felicidad	estado bueno	und	2,00

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Ornamental nacuma	estado bueno	m ²	4,00
Cerca viva en cayenos	estado bueno	m	14,30

Fuente: Ficha Predial BBY-UF_09_332

7. METODOS VALUATORIOS

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

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

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

APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS.

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

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

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

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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

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

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

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

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

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



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

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

8. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS Y/O TRANSACCIONES OBTENIDAS

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

No.	Tipo de inmueble	Ubicación del predio	Datos Transacción / Oferta	Valor transacción / oferta	Área terreno Ha	Área Construcciones m ²	Área cultivos o coberturas ha.	Fuente
1	Predio rural	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Lote A El Cacique FMI 300-262376 EP 434 13/07/2018	\$401.415.340	2,323110	Varios	Varios	Escritura Pública 434 13/07/2018
2	Predio rural	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Rancho Alegre FMI 300-14481 EP 172 11/04/2018	\$224.359.982	1,420368	16,61	1,420368	Escritura Pública 172 11/04/2018
3	Predio rural	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Villa Luz FMI 300-61353 EP 660 08/10/2018	\$158.450.920	0,795234	Varios	Varios	Escritura Pública 660 08/10/2018

8.2. DEPURACIÓN DE OFERTAS / TRANSACCIONES

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

DATOS OFERTAS / TRANSACCIONES DE MERCADO - VALORES DE REFERENCIA - SUELO RURAL SIN RESTRICCIONES AMBIENTALES - SECTOR UF9																
Ubicación del predio	Transacción / Oferta	Valor transacción / oferta	% Negociación	Valor Ajustado	DEPURACIÓN DE VALORES										AJUSTE POR TAMAÑO	
					Área cultivos o coberturas ha.	Valor coberturas o cultivos	Área Construcción es m ² /ml	Valor construcciones / mejoras	Área terreno Ha	Valor Terreno Segregado	Área protección Ha	Valor Terreno Protección	Área terreno sin afectación Ha	Valor Ha Agroforestal	Factor indexación IPC	Valor Ha Agroforestal a Valor presente
Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Lote A El Cacique FMI 300-262376 EP 434 13/07/2018	\$401.415.340	0%	\$401.415.340	Varios	\$5.238.586	Varios	\$87.437.460	2,323110	\$308.739.294	0,884713	\$72.616.358	1,438397	\$164.157.000	1,063521	\$174.584.395
Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Rancho Alegre FMI 300-14481 EP 172 11/04/2018	\$224.359.982	0%	\$224.359.982	1,420368	\$12.783.312	16,61	\$182.710	1,420368	\$211.393.960	0,113072	\$8.763.080	1,307296	\$155.000.000	1,066424	\$165.295.723
Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Villa Luz FMI 300-61353 EP 660 08/10/2018	\$158.450.920	0%	\$158.450.920	Varios	\$2.556.900	Varios	\$32.632.750	0,795234	\$123.261.270	0,000000	\$0	0,795234	\$155.000.000	1,059142	\$164.167.085

Dada la extensión del predio en estudio, a criterio del evaluador se decide aplicar un factor que permita homogenizar las muestras en lo referente al factor área. De acuerdo a la metodología planteada por el evaluador Oscar Borrero en su libro Avalúo de Inmuebles y Garantías, capítulo 2, Factores y Métodos para el Avalúo Comercial menciona "TAMAÑO. Hay una elasticidad-precio de acuerdo con el tamaño. Los inmuebles grandes tienen un precio unitario inferior a los inmuebles de menor tamaño. Existen tablas y regresiones lineales que lo permiten calcular." y plantea la siguiente tabla:

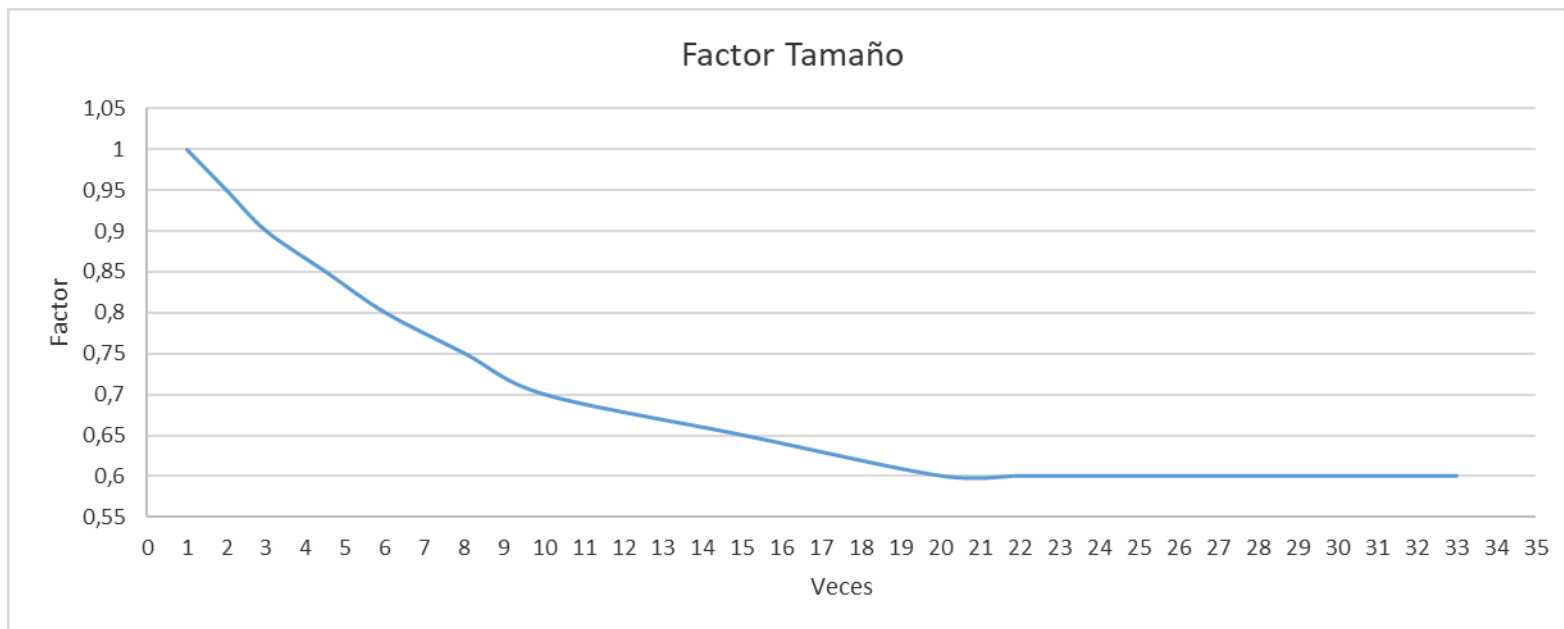
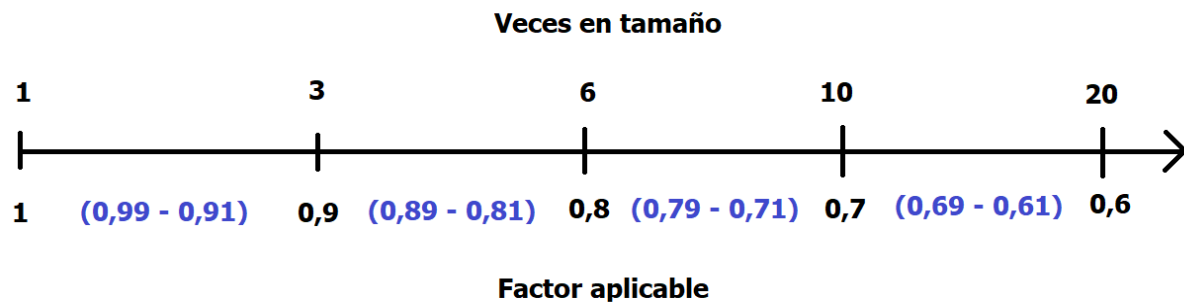
CUADRO 2					
Criterios de calificación					
Factor de tamaño			Factor de ubicación		
Veces	Factor		Calificación	Factor	
1 a 3	1		optimo	1,2	
3.1 a 6	0,9		bueno	1,1	
6.1 a 10	0,8		intermedio	1	
10.1 a 20	0,7		regular	0,9	
mas de 20	0,6		malo	0,8	

Los predios que se tienen como referencia para este estudio de mercado de terrenos son de iguales condiciones de ubicación y uso, por tal motivo, sólo se aplica el factor tamaño a las muestras, adoptando como referencia la metodología anteriormente expuesta, aplicando factores de ponderación de dos (2) decimales, de acuerdo a los RANGOS establecidos en la siguiente gráfica, de autoría de los miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS



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





9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

No aplica.

10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

10.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO

No.	Ubicación del predio	Datos Transacción / Oferta	Valor depurado final Ha
1	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Lote A El Cacique FMI 300-262376 EP 434 13/07/2018	\$290.973.992
2	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Rancho Alegre FMI 300-14481 EP 172 11/04/2018	\$275.492.872
3	Lebrija - UF9	TRANSACCIÓN: Predio Villa Luz FMI 300-61353 EP 660 08/10/2018	\$252.564.746
PROMEDIO			\$ 273.010.537
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			\$ 19.324.571
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			7,08%
LIMITE SUPERIOR			\$ 292.335.107
LIMITE INFERIOR			\$ 253.685.966

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 7,08 %, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al $r < 7,50$ % y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable, según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Por lo anterior, se obtiene un valor de referencia por hectárea de terreno sin restricciones ambientales para el presente ejercicio valuatorio, en la suma de \$273.010.537 / ha.

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES

No aplica por los atributos normativos del predio.

10.4. SERVIDUMBRES

Dando aplicación a lo mencionado en el artículo 8 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de acuerdo con los insumos aportados, tales como ficha predial, estudio jurídico de títulos, estudios técnicos y folio de matrícula inmobiliaria del predio, así como lo inspeccionado en sitio, se evidencia que dentro del área requerida no se presentan servidumbres inscritas ni, de hecho.

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con los insumos aportados, verificada la normatividad vigente para cuerpos hídricos en el EOT del municipio y la CDMB y conforme la visita de inspección, se determina que, si bien el área requerida se encuentra sobre usos de suelo "Agroforestal" y "Bosque Natural", a su vez esta misma se encuentra en su totalidad sobre zona de ronda hídrica, descrita en la ficha predial con un área de 674,29 m².

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

La metodología de ponderación por puntos se aplica a continuación:



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

RELIEVE	PUNTOS	A.A.
PLANA 1% A 3%	20	20
LIGERAMENTE PLANA 3% A 7%	18	
ONDULADO 7% A 12%	15	
FUERTEMENTE OND. 12% A 25%	12	
QUEBRADO 25% A 50%	7	
FUERTEMENTE QUEBRADO 50% A 75%	5	
ESCARPADO >75%	3	
DISPONIBILIDAD DE AGUA	PUNTOS	A.A.
ABUNDANTE - SISTEMA DE RIEGO TECNIFICADO Y CON LICENCIA	40	10
SUFICIENTE - PROPIA CON LICENCIA VIGENTE	20	
ESCASA - ACUEDUCTO / RESERVORIO	10	
SIN AGUA - LLUVIAS	5	
COBERTURA VEGETAL	PUNTOS	A.A.
BOSQUE NATURAL	25	25
BOSQUE SECUNDARIO	20	
ENMALEZADO	15	
PRADERAS	10	
USO DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN	PUNTOS	A.A.
SUBURBANO MIXTO RESIDENCIAL COMERCIAL INDUSTRIAL	15	5
AGROPECUARIO DE PRODUCCIÓN	10	
AGROPECUARIO CON RESTRICCIONES	5	
GANADERÍA EXTENSIVA	2	
TOTAL FACTOR DE AJUSTE POR ASPECTOS AMBIENTALES (A.A.)		60%

VALOR HECTÁREA DE REFERENCIA (ha) ADOPTADO DE ACUERDO CON EL ANÁLISIS DE MERCADO	\$273.010.537
TOTAL FACTORES DE AJUSTE	60%
VALOR HECTÁREA AJUSTADA PARA SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL/RONDA HÍDRICA	\$163.806.322

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





11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI)

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

ANEXOS CONSTRUCTIVOS									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
B1	3	10	30%	1,5	19,52%	\$26.500	\$5.173	\$21.327	\$21.300
B2	3	30	10%	2,5	13,15%	\$91.000	\$11.964	\$79.036	\$79.000

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

Los valores de las especies vegetales se toman del documento técnico de soporte "VALORACIÓN DE ESPECIES FORESTALES Y COBERTURAS VEGETALES PARA EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER 2020-2021 - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER."

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- Ubicación del inmueble en un sector rural accesible. Zona dedicada a actividades forestales, agropecuarias y residenciales asociados a la vivienda campesina.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

14. RESULTADO DE AVALÚO

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

14.1	VALUACIÓN DEL TERRENO				
	ÁREA	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	Terreno Agroforestal en Ronda Hídrica	0,033452	ha	\$163.806.322	\$5.479.649
	Terreno Bosque Natural en Ronda Hídrica	0,033977	ha	\$163.806.322	\$5.565.647
	VALOR DEL TERRENO				\$11.045.296
14.2	VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	No presenta	0,00	N/A	\$ -	\$ -
	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				\$0
14.3	VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	B1	14,30	m	\$ 21.300	\$ 304.590
	B2	47,52	m	\$ 79.000	\$ 3.754.080
	VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$4.058.670
14.4	VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				
	ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	Maderable búcaro cap:185 alt: 18	8,00	und	\$119.424	\$955.392
	Maderable caucho cap : 103 alt:16	4,00	und	\$128.000	\$512.000
	Maderable balso cap 105: alt: 15	3,00	und	\$59.776	\$179.328
	Madera cedro cap 55 alt: 13	2,00	und	\$149.248	\$298.496
	Frutal limón edad: producción	3,00	und	\$128.000	\$384.000
	Frutal guayaba edad: producción	2,00	und	\$101.376	\$202.752
	Plátano (mediano)	2,00	und	\$47.360	\$94.720
	Ornamental palma de la felicidad	2,00	und	\$192.000	\$384.000
	Ornamental nacuma (grande)	4,00	m2	\$79.360	\$317.440
	Cerca viva en cayenos	14,30	m	\$79.360	\$1.134.848
	VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				\$4.462.976
	Nota 1: El valor del a especie "Maderable balso" es adoptado con base en el valor de la especie "Balso de lana", del documento de valores de especies anexo, por sus características físicas y comerciales similares.				
	Nota 2: El valor del a especie "Limón" es adoptado con base en el valor de la especie "Limón de castilla", del documento de valores de especies anexo, por sus características físicas y comerciales similares.				
	Nota 3: El valor del a especie "Ornamental palma de la felicidad" es adoptado con base en el valor de la especie "Palma jardín grande", del documento de valores de especies anexo, por sus características físicas y comerciales similares.				



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

Nota 4: El valor del a especie "Cerca viva en cayenos" por metro cuadrado es adoptado con base en el valor por unidad de la especie "Cayena ornamental grande" cuyo diámetro aproximado del ramaje de la planta es de un metro, del documento de valores de especies anexo, por sus características físicas y comerciales similares.		
14.5	VALOR TOTAL DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL	\$19.566.942
VALOR EN LETRAS:		DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE.

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

15. DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE

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

GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO APROXIMADOS		
VALOR BASE DE COMPRAVENTA	\$19.566.942	Tasa o valor estimado % / \$
DERECHOS NOTARIALES:		
DERECHOS NOTARIALES	\$68.484	0,350%
HOJAS DE ESCRITURA (8)	\$29.600	\$ 3.700
COPIAS DE ESCRITURA (2) (46 HOJAS)	\$170.200	\$ 3.700
AUTENTICACIONES (6)	\$18.600	\$ 3.100
REPRESENTACIÓN LEGAL	\$6.800	\$ 6.800
SUBTOTAL	\$293.684	
CUENTAS DE ORDEN		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$9.300	50%
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	\$9.300	50%
IVA	\$55.800	
SUBTOTAL	\$74.400	
TOTAL A PAGAR EN NOTARIA	\$368.084	
OTROS GASTOS		
BOLETA FISCAL	\$313.071	1,60%
REGISTRO	\$150.665	0,77%



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

OTROS	\$20.000	
SUBTOTAL	\$483.737	
GRAN TOTAL	\$851.821	
<i>Fuente: Superintendencia de notariado y registro</i>		

SON: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTIUN PESOS M/CTE.

16. DETERMINACIÓN LUCRO CESANTE CON BASE EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

No se presenta documentación para la tasación de lucro cesante.

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

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

Cordialmente,

JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASCO
R.A.A. AVAL - 1102353587
Avaluator Designado

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



ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY-UF_09_332

2021



VISTA GENERAL ÁREA REQUERIDA



B1



B1



B2



B2



PLATANO



ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY-UF_09_332

2021



CERCA VIVA CAYENO



PALMA DE LA FELICIDAD



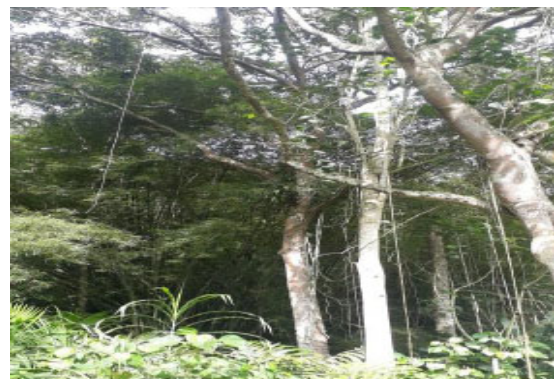
BUCARO



CEDRO



CAUCHO



BALSO



ANEXO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:

BBY-UF_09_332

2021



LIMÓN



GUAYABA



NACUMA



VÍA VEREDAL DE ACCESO AL PREDIO



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

GEOESPACIALIZACIÓN MUESTRAS ESTUDIO DE MERCADO



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



Calculo de mano de obra para instalación de cerca/km	Jornal \$/día	Rendimiento/m	Valor Unitario \$/m	Valor Unitario \$/km
	\$ 46.941	0,04	\$ 5.633	\$ 5.632.861

(Calculado con SMLMV + Factor Prestacional)

VALOR DE CERCA/ML				
ITEM	UNIDAD	CANTIDAD / KM	VALOR UNITARIO(\$)	VALOR TOTAL (\$)
Postes Estacones Madera - Cercas Y Construcción	Unidad	667	\$ 7.500	\$ 5.002.500
Postes de madera (Pie de amigo) C/20m	Unidad	50	\$ 7.500	\$ 375.000
Tabla para cerca 1X4Pg 3.2M Micronizado 1.9X9.0Cm	Unidad	938	\$ 13.900	\$ 13.038.200
Puntillas Clavos 5pulgadas Para Madera - Caja X 1 Libra	Caja de 1 lb. (26 und)	154	\$ 4.950	\$ 761.919
Tinte para madera	1/16 galón	100	\$ 11.900	\$ 1.190.000
Mano de obra	Global			\$ 5.632.861
Transporte	Global	1	\$ 500.000	\$ 500.000
TOTAL/ KM.				\$26.500.480
TOTAL/ ML.				\$26.500
TOTAL AJUSTADO/ ML.				\$26.500

Fuente:

https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-501153102-postes-estacones-madera-cercas-y-construccion-_JM#position=1&type=item&tracking_id=9bbefe37-bfc2-4274-a199-116a14c90da9

https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-501153102-postes-estacones-madera-cercas-y-construccion-_JM#position=1&type=item&tracking_id=9bbefe37-bfc2-4274-a199-116a14c90da9

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/324145/Pino-1X4Pg-32M-Micronizado-19X90Cm/324145?id=324145&name=Pino-1X4Pg-32M-Micronizado-19X90Cm&defaultVariant=324145¤tpage=1>

https://articulo.mercadolibre.com.co/MCO-570453492-puntillas-clavos-para-madera-caja-x-1-libra-_JM#position=1&type=item&tracking_id=f5d4acd4-f7e2-4fd7-a81d-5262ac12eccf

<https://www.homecenter.com.co/homecenter-co/product/137055/Tintilla-Wengue-1-16-Galon/137055>

(Calculado con SMLMV + Factor Prestacional)

MEMORIAS

mercado libre

Buscar productos, marcas y más...

Tus compras están protegidas

Categorías > Herramientas y Construcción > Construcción > Fijaciones > Clavos

Compartir | Vender uno igual

Nuevo | 3 vendidos

Puntillas Clavos Para Madera - Caja X 1 Libra

\$ 4.950

12 cuotas de \$412 sin interés

Envío a nivel nacional

Stock disponible

Largo pulgadas	Longitud (Aprox. mm)	Diámetro (Aprox. mm)	Unidades (Aprox. x lb)
1	25	1,65	1156
1 1/2	38	2,03	505
2	51	2,70	212
2 1/2	63	3,04	135
3	76	3,70	77
3 1/2	89	4,30	46
4	101	4,88	39
5	127	4,88	26
4	101	4,88	39
5	127	4,88	26

HOME CENTER

¿Qué estás buscando?

Pino 1X4Pg 3.2M Micronizado 1.9X9.0Cm

Código 324145

★★★★★ 0.0 (0)

\$13.900 UND

METRO \$4.344

Satisfacción Garantizada

Stock disponible

mercado libre

Buscar productos, marcas y más...

Tus compras están protegidas

Categorías > Herramientas y Construcción > Construcción > Materiales de Construcción > Otros

Compartir | Vender uno igual

Nuevo | 3 vendidos

Postes Estacones Madera - Cercas Y Construcción

\$ 7.500

36 cuotas de \$208

Envío a acordar con el vendedor

Stock disponible

HOME CENTER

¿Qué estás buscando?

Tintilla Wengue 1/16 Galón

Código 137055

\$11.900 UND

\$50

Satisfacción Garantizada

Stock disponible

Vía de acceso	
---------------	--

47,52 m

ÍTEM	ACTIVIDAD	UN.	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Referencia valor unitario
1	PRELIMINARES					
1.1	Descapote a maquina	m³	4,75	\$9.825,00	\$46.688,40	Construdata 195 - Pag. 147
1.2	Replanteo	m²	47,52	\$2.659,00	\$126.355,68	Construdata 195 - Pag. 147
2	CIMENTOS Y OTROS					
2.1	Excavación manual	m³	9,50	\$24.647,00	\$234.245,09	Construdata 195 - Pag. 147
2.2	Relleno en material en sitio	m³	4,75	\$36.127,00	\$171.675,50	Construdata 195 - Pag. 147
2.3	Relleno en Recebo Común Compactado	m³	2,38	\$281.056,00	\$667.789,06	Construdata 195 - Pag. 147
2.5	Concreto pavimento mr-20	m³	9,50	\$249.528,00	\$2.371.514,11	Construdata 195 - Pag. 82
3	MANO DE OBRA					
3.1	Albañilería - cuadrilla día	D	2,00	\$156.486,00	\$312.972,00	Construdata 195 - Pag. 41
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$3.931.239,84	
IMPREVISTOS 10%					\$393.124,00	
VALOR TOTAL					\$4.324.363,84	
VALOR m2					\$91.000,92	
VALOR ADOPTADO POR m2					\$91.000,00	

Nota: Conforme medición satelital, en plano y en sitio al momento de la inspección, se evidencia que el área de la vía de acceso corresponde a 47,52 m2 aproximadamente; por lo cual, el presente presupuesto de obra se realiza con base en dichas cantidades.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

ALCANCE Y DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

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



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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

FECHA	D	M	A	LUGAR	HORA
	15	02	2021	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER	2:00 P.M.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

FRACCIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO BBY-UF_09_332, MUNICIPIO DE
LEBRIJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER

TIPO DE AVALUO	AVALUADORES DESIGNADOS
CORPORATIVO COMERCIAL	JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO

DESARROLLO:

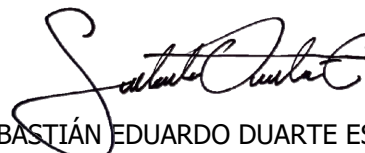
Se realiza la exposición por parte del evaluador designado, en donde pone a consideración del comité los aspectos técnicos y jurídicos relevantes del inmueble, sustentando las metodologías aplicadas y los datos de mercado utilizados, así como las demás consideraciones que soportan la tasación del valor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

APROBACIÓN DEL INFORME VALUATORIO:

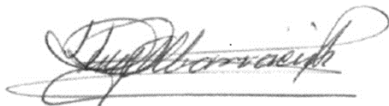
Se aprueba el valor comercial de la franja en la suma de \$19.566.942 (DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE.).



JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASCO
R.A.A. AVAL - 1102353587
Avaluador Designado



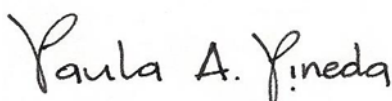
SEBASTIÁN EDUARDO DUARTE ESTUPIÑÁN
R.A.A. AVAL - 1098744049
Coordinador de Proyecto



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



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



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



PIN de Validación: b6390a89



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102353587, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1102353587.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	Fecha 08 Jun 2018	Regimen Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	Fecha 14 Jun 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance Bienes ambientales , Minas , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Daños ambientales	Fecha 14 Jun 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos			
Alcance Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 14 Jun 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			



PIN de Validación: b6390a89



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



Alcance

- Avances de obras , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha

14 Jun 2019

Régimen

Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 2A # 3AN-58

Teléfono: 3167570263

Correo Electrónico: jh.rodvel@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Milenium.
Tecnólogo en Logística - Politécnico Grancolombiano.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JHONNATHAN RODRIGUEZ VELASCO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1102353587.

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

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



PIN de Validación: b6390a89



PIN DE VALIDACIÓN

b6390a89

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bcf00b34



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.		09 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.		09 Ago 2019	Régimen Académico
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance		Fecha	Regimen
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.		13 Ene 2020	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance		Fecha	Regimen
Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.		13 Sep 2018	Régimen Académico



PIN de Validación: bcf00b34



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



Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	Fecha 09 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 09 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales			
Alcance Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.	Fecha 11 Dic 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 10 Semovientes y Animales			
Alcance Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 09 Ago 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio			
Alcance Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	Fecha 13 Ene 2020	Regimen Régimen Académico	
Categoría 12 Intangibles			
Alcance Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres	Fecha 13 Ene 2020	Regimen Régimen	



PIN de Validación: bcf00b34



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



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

Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha

13 Ene 2020

Regimen

Régimen Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

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

Teléfono: 3014338759

Correo Electrónico: ing.sebastianduarte@gmail.com

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

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

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

Ingeniero Civil - Universidad Pontificia Bolivariana

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

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

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



PIN de Validación: bcf00b34



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



PIN DE VALIDACIÓN

bcf00b34

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Febrero del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

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

GRUPO TÉCNICO:

DIRECTOR DEL ESTUDIO:

ING. AGRÓNOMO OMAR LEÓN CAÑAS

COMITÉ AVALUADORES CORPORATIVO:

RICARDO LOZANO BOTACHE

ANGÉLICA GOMEZ NAVARRO

FERNANDO JAIMES PLATA

PAULA PINEDA CACUA

DEXY ALBARRACÍN PEREZ

COORDINADOR DE PROYECTO:

SEBASTIAN DUARTE ESTUPIÑAN

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

Bucaramanga, enero de 2021

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

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

2. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

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

3. VALORES ADOPTADOS

3.1. ESPECIES AGRONÓMICAS - AGROFORESTALES

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

3.2. ESPECIES FORESTALES

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

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

CEDRO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie 2019 - 2020
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,41	18	\$526.464
1,26	17	\$380.672
1,10	15	\$246.784
0,79	12	\$149.248
0,63	10	\$119.424
0,47	7	\$74.624
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor 2019 - 2020
6,00		\$37.376
5,00		\$18.688
4,00		\$9.344
3,00		\$7.680

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

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



CL. 35 No. 46-31
Paseo 4 - 112578 - 30MA
www.lonjadesantander.com
Bucaramanga - Colombia

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

TOTUMILLO		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie 2019 - 2020
Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,10	18	\$334.592
1,10	15	\$278.784
0,94	12	\$167.552
0,79	12	\$119.424
0,63	12	\$119.424
0,47	12	\$74.624
0,31	12	\$44.800
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor 2019 - 2020
9,00		\$29.952
6,00		\$14.976
3,00		\$7.680
2,00		\$4.480
0,50		\$1.536

ACACIA MAGNA		
Perímetro a la altura del pecho	Altura Comercial Mínima	Valor Por Especie 2019 - 2020
Metros	Metros	Pesos/Árbol
0,94	10	\$268.672
0,63	8	\$179.072
0,47	6	\$119.424
0,31	5	\$74.624
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:		
Altura mínima (Metros)		Valor 2019 - 2020
3,00		\$44.800
1,00		\$29.952
0,50		\$14.976
Menos de 0,50		\$7.680

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

3.2.1. ARBOLES POTENCIALMENTE MADERABLES

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

3.2.2. ARBOLES POTENCIALMENTE MADERABLES DE SEGUNDA

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

3.2.3. ARBOLES DE SOMBRÍO

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

3.2.4. ESPECIES VARIAS

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

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

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



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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

3.2.5. ARBOLES DE FORRAJE

Especie	Pequeña - 2019/2020	Mediana 2019/2020	Grande 2019/2020
Leucaéna	\$37.376	\$74.624	\$119.424
Guasimo			
Matarratón forrajero			
Aro			
Búcaro	\$14.976	\$44.800	\$74.624
Matarratón de cerca viva			

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

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

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

Para el caso del Matarratón Forrajero:

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

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

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

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

3.2.6. ARBOLES LEÑOSOS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

3.2.7. HERBACEOS

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

3.2.8. OTRAS ESPECIES

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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



TELEFONO: 6574416 - 6571511 - 6476299
WWW.LONJADESANTANDER.COM
BUCARAMANGA - COLOMBIA

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

3.3. FUENTES DE CONSULTA

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

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

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

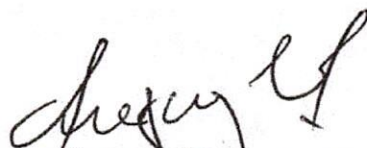
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

4. CONSIDERACIONES

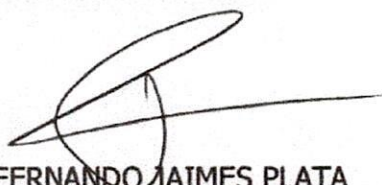
- Los valores unitarios tasados en el presente documento corresponden a valores indemnizatorios para especies, coberturas vegetales y cultivos dispersos sin connotación productiva de gran escala.
- Este documento es objeto de actualización constante, por lo cual, se irán actualizando valores y adicionando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



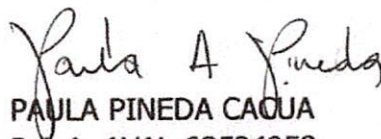
RICARDO LOZANO BOTACHE
R.A.A. AVAL-14233709



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



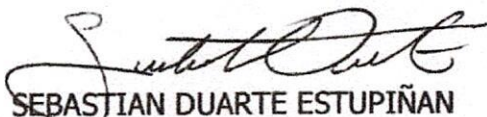
FERNANDO JAIMES PLATA
R.A.A. AVAL- 91297378



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



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



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



Lonja de Propiedad Raíz de Santander
Carrera 35 No. 46-31
Bucaramanga - Colombia

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





LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

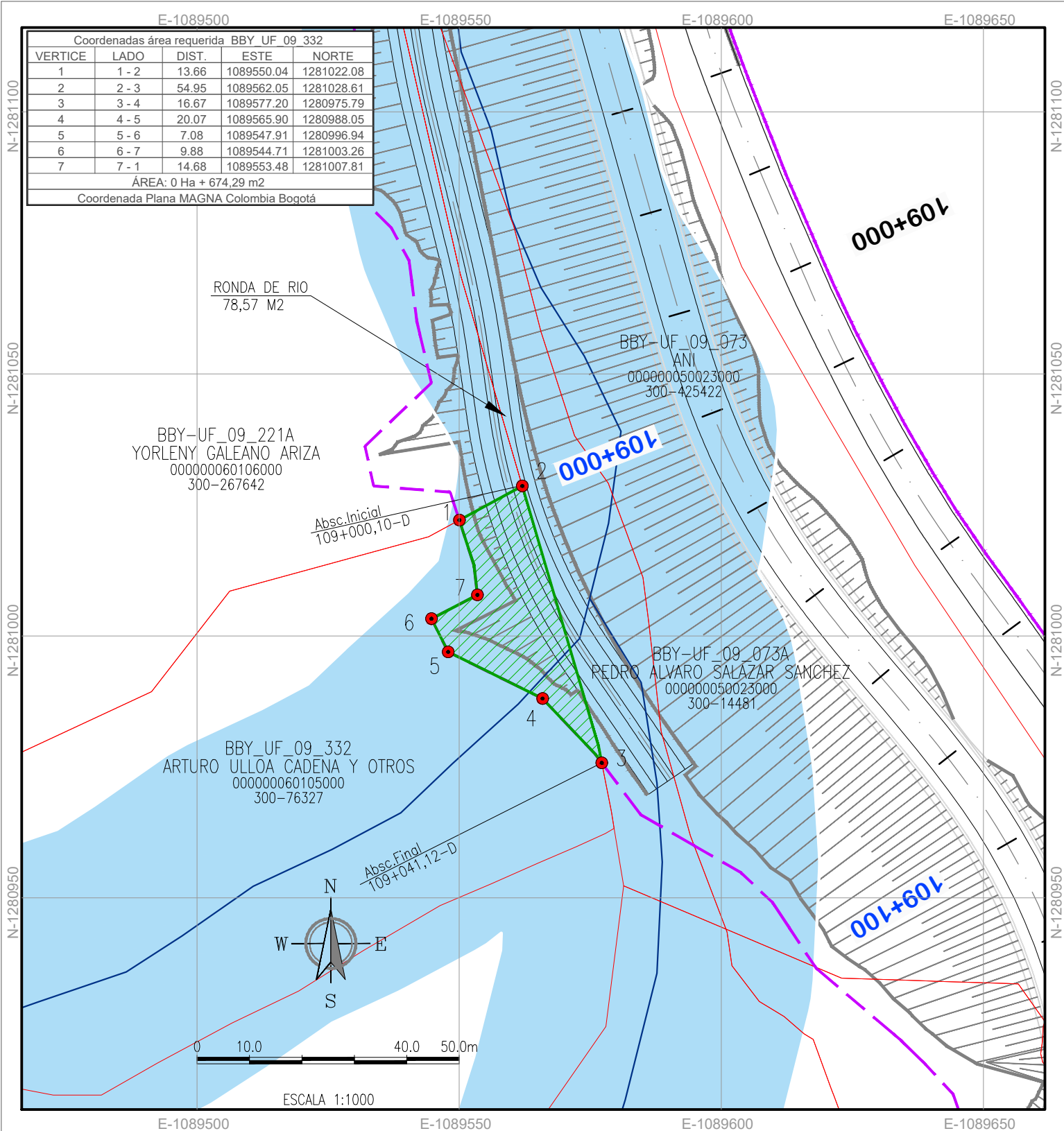
EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

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

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

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

 	MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL	<table style="width:100%;"> <tr> <td colspan="2">PROYECTO DE CONCESIÓN</td> <td colspan="2">CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ</td> </tr> <tr> <td colspan="2">CONTRATO No.:</td> <td colspan="2">013 del 21 de Agosto de 2015</td> </tr> <tr> <td>UNIDAD FUNCIONAL</td> <td>UF-09</td> <td>SECTOR O TRAMO</td> <td>Portugal - Lebrija</td> </tr> <tr> <td>PREDIO No.</td> <td colspan="3">BBY-UF_09_332</td> </tr> <tr> <td>ABSC. INICIAL</td> <td>K 109+000,10</td> <td>MARGEN</td> <td>Derecha</td> </tr> <tr> <td>ABSC. FINAL</td> <td>K 109+041,12</td> <td>LONGITUD EFECTIVA</td> <td>41,02</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Pagina 1 de 1</td> </tr> </table>				PROYECTO DE CONCESIÓN		CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ		CONTRATO No.:		013 del 21 de Agosto de 2015		UNIDAD FUNCIONAL	UF-09	SECTOR O TRAMO	Portugal - Lebrija	PREDIO No.	BBY-UF_09_332			ABSC. INICIAL	K 109+000,10	MARGEN	Derecha	ABSC. FINAL	K 109+041,12	LONGITUD EFECTIVA	41,02				Pagina 1 de 1																																																																																						
PROYECTO DE CONCESIÓN		CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ																																																																																																																					
CONTRATO No.:		013 del 21 de Agosto de 2015																																																																																																																					
UNIDAD FUNCIONAL	UF-09	SECTOR O TRAMO	Portugal - Lebrija																																																																																																																				
PREDIO No.	BBY-UF_09_332																																																																																																																						
ABSC. INICIAL	K 109+000,10	MARGEN	Derecha																																																																																																																				
ABSC. FINAL	K 109+041,12	LONGITUD EFECTIVA	41,02																																																																																																																				
			Pagina 1 de 1																																																																																																																				
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO Arturo Ulloa Cadena y otros		CEDULA 13.807.091 DIRECCION / EMAIL. DIRECCION DEL PREDIO Villa Teresa		<table style="width:100%;"> <tr> <td>MATRICULA INMOBILIARIA</td> </tr> <tr> <td>300-76327</td> </tr> <tr> <td>CEDULA CATASTRAL</td> </tr> <tr> <td>00-00-0006-0229-000</td> </tr> </table>		MATRICULA INMOBILIARIA	300-76327	CEDULA CATASTRAL	00-00-0006-0229-000																																																																																																														
MATRICULA INMOBILIARIA																																																																																																																							
300-76327																																																																																																																							
CEDULA CATASTRAL																																																																																																																							
00-00-0006-0229-000																																																																																																																							
VEREDA/BARRIO: Portugal MUNICIPIO: LEBRIJA DPTO: SANTANDER Predio requerido para: Construcción	CLASIFICACION DEL SUELO RURAL ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO Rural de Conservación TOPOGRAFIA 8-25%	LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE	<table style="width:100%;"> <tr> <th>LONGITUD</th> <th>COLINDANTES</th> </tr> <tr> <td>13,66</td> <td>1-2 Con Predio De Yorleny Galeano Ariza</td> </tr> <tr> <td>36,74</td> <td>3-5 Con Resto Del Mismo Predio de Arturo Ulloa Cadena y otros</td> </tr> <tr> <td>54,95</td> <td>2-3 Con Predio De Pedro Álvaro Salazar Sánchez</td> </tr> <tr> <td>31,64</td> <td>5-1 Con Resto Del Mismo Predio de Arturo Ulloa Cadena y otros</td> </tr> </table>	LONGITUD	COLINDANTES	13,66	1-2 Con Predio De Yorleny Galeano Ariza	36,74	3-5 Con Resto Del Mismo Predio de Arturo Ulloa Cadena y otros	54,95	2-3 Con Predio De Pedro Álvaro Salazar Sánchez	31,64	5-1 Con Resto Del Mismo Predio de Arturo Ulloa Cadena y otros																																																																																																										
LONGITUD	COLINDANTES																																																																																																																						
13,66	1-2 Con Predio De Yorleny Galeano Ariza																																																																																																																						
36,74	3-5 Con Resto Del Mismo Predio de Arturo Ulloa Cadena y otros																																																																																																																						
54,95	2-3 Con Predio De Pedro Álvaro Salazar Sánchez																																																																																																																						
31,64	5-1 Con Resto Del Mismo Predio de Arturo Ulloa Cadena y otros																																																																																																																						
<table style="width:100%;"> <tr> <th>INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES</th> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> <tr> <td>Maderable búcaro cap:185 alt: 18</td> <td>8,00</td> <td>0,00</td> <td>und</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Maderable caucho cap : 103 alt:16</td> <td>4,00</td> <td>0,00</td> <td>und</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Maderable balso cap 105: alt: 15</td> <td>3,00</td> <td>0,00</td> <td>und</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Madera cedro cap 55 alt: 13</td> <td>2,00</td> <td>0,00</td> <td>und</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frutal limon edad: producción</td> <td>3,00</td> <td>0,00</td> <td>und</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frutal guayaba edad: producción</td> <td>2,00</td> <td>0,00</td> <td>und</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Plátano</td> <td>2,00</td> <td>0,00</td> <td>und</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ornamental palma de la felicidad</td> <td>2,00</td> <td>0,00</td> <td>und</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ornamental nacuma</td> <td>4,00</td> <td>0,00</td> <td>m2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Cerca viva en cayenos</td> <td>14,30</td> <td>0,00</td> <td>m</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	Maderable búcaro cap:185 alt: 18	8,00	0,00	und		Maderable caucho cap : 103 alt:16	4,00	0,00	und		Maderable balso cap 105: alt: 15	3,00	0,00	und		Madera cedro cap 55 alt: 13	2,00	0,00	und		Frutal limon edad: producción	3,00	0,00	und		Frutal guayaba edad: producción	2,00	0,00	und		Plátano	2,00	0,00	und		Ornamental palma de la felicidad	2,00	0,00	und		Ornamental nacuma	4,00	0,00	m2		Cerca viva en cayenos	14,30	0,00	m							<table style="width:100%;"> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> <td></td> <td>M2</td> </tr> </table> <table style="width:100%;"> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th></th> <th></th> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>Cerca interna en madera y parales de madera</td> <td>14,30</td> <td>m</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>via de acceso</td> <td>47,52</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> </table> <table style="width:100%;"> <tr> <td>Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?</td> <td>SI / NO</td> </tr> <tr> <td>Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>Aplica Informe de análisis de Área Remanente?</td> <td>NO</td> </tr> <tr> <td>De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?</td> <td>NO</td> </tr> </table>				ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID									TOTAL AREA CONSTRUIDA			M2	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			B1	Cerca interna en madera y parales de madera	14,30	m	B2	via de acceso	47,52	m																	Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI / NO	Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO	Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO	Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO	De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	NO
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																																																																																			
Maderable búcaro cap:185 alt: 18	8,00	0,00	und																																																																																																																				
Maderable caucho cap : 103 alt:16	4,00	0,00	und																																																																																																																				
Maderable balso cap 105: alt: 15	3,00	0,00	und																																																																																																																				
Madera cedro cap 55 alt: 13	2,00	0,00	und																																																																																																																				
Frutal limon edad: producción	3,00	0,00	und																																																																																																																				
Frutal guayaba edad: producción	2,00	0,00	und																																																																																																																				
Plátano	2,00	0,00	und																																																																																																																				
Ornamental palma de la felicidad	2,00	0,00	und																																																																																																																				
Ornamental nacuma	4,00	0,00	m2																																																																																																																				
Cerca viva en cayenos	14,30	0,00	m																																																																																																																				
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																																																																																																				
TOTAL AREA CONSTRUIDA			M2																																																																																																																				
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS																																																																																																																						
B1	Cerca interna en madera y parales de madera	14,30	m																																																																																																																				
B2	via de acceso	47,52	m																																																																																																																				
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	SI / NO																																																																																																																						
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO																																																																																																																						
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO																																																																																																																						
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO																																																																																																																						
De acuerdo al estudio de títulos, la franja que estipula el decreto 2770 debe adquirirse?	NO																																																																																																																						
FECHA DE ELABORACIÓN: 30-jul.-20 Elaboró: Revisó y Aprobó:		AREA TOTAL TERRENO 10,000000 ha AREA REQUERIDA 0,067429 ha AREA REMANENTE 0,000000 ha AREA SOBRANTE 9,932571 ha AREA TOTAL REQUERIDA 0,067429 ha		OBSERVACIONES: Según el certificado expedido por la oficina asesora de planeación el predio cuenta con dos usos de suelos, sin embargo, área requerida cuenta con uso "AGROFORESTAL". Con un área de 334,52 m2 y "BOSQUE NATURAL" con un Área 339,77 m2 la totalidad del área requerida presenta ronda hídrica con un área de 674,29 m².																																																																																																																			



		AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA CONCESIÓN CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S	
FECHA: Julio 2020	ESCALA: 1:1000	PLANO: 1 DE: 1	
PREDIO N°: BBY-UF_09_332	PROPIETARIO: Arturo Ulloa Cadena y otros	CED: 000000060229000 MAT: 300-76327	
CUADRO DE ÁREAS			
ÁREA REQUERIDA: 0 Ha + 674,29 m2	ÁREA TOTAL: 10 Ha + 0000,00 m2	ÁREA SOBRANTE: 9 Ha + 9325,71 m2	ÁREA CONST: 0
DISEÑO Y CALCULO: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S		ARCHIVO: BBY-UF_09_221A	REVISIÓN: A
SECTOR O TRAMO: Portugal – Lebrija			



**MUNICIPIO DE LEBRIJA
SANTANDER**

OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y
ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CONCEPTO USO DE SUELO

Código:
GEP-FO-021

Versión: 1.0

F.E. 02.01.20

**UNIDOS POR LEBRIJA
CONSTRUIMOS FUTURO**

LUIS CARLOS AYALA RUEDA
ALCALDE 2020 - 2023

102-04.01-US-0276

agosto 21 de 2020

CERTIFICADO DE USO DE SUELO:

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

ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:

Predios:	00-00-0006-0229-000
Matricula inmobiliaria:	300-76327
Propietario (a):	ARTURO ULLOA CADENA
Cedula o Nit:	13807091
Ubicación:	ZONA RURAL - FINCA VILLA TERESA
Barrio o vereda:	PORTUGAL
Con destino a:	CONSTRUCCION DOBLE CALZADA BUCARAMANGA - BARRANCABERMEJA

CERTIFICA:

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

AGROFORESTAL

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

BOSQUE NATURAL

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



MUNICIPIO DE LEBRIJA
SANTANDER

OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y
ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CONCEPTO USO DE SUELO

Código:
GEP-FO-021

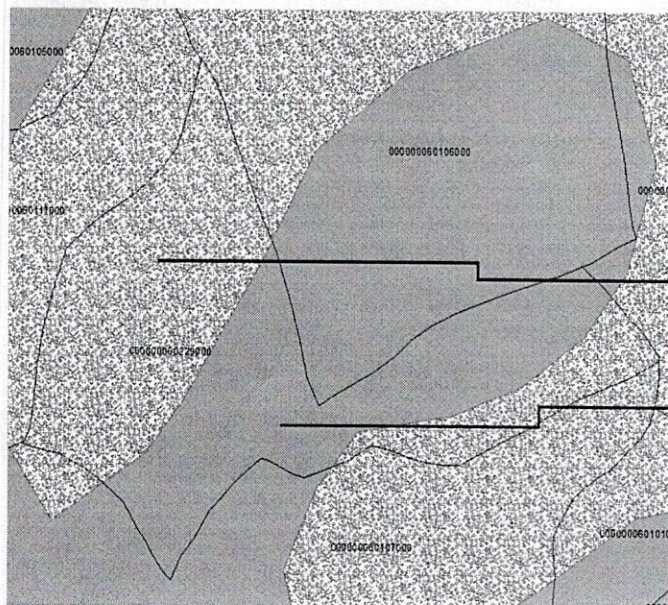
Versión: 1.0

F.E. 02.01.20

UNIDOS POR LEBRIJA
CONSTRUIMOS FUTURO

LUIS CARLOS AYALA RUEDA
ALCALDE 2020 - 2023

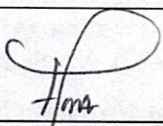
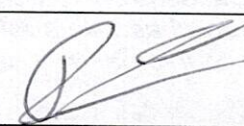
GRAFICO SEGÚN EOT



BOSQUE NATURL

AGROFORESTAL

Para constancia se firma en Lebrija a los (21) días del mes de agosto del año 2020.

 ANA MILENA PEREA Técnico Operativo de Planeación	 PEDRO HERNANDO HERRERA D. Jefe Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento del Territorio
GENERÓ Y REVISÓ CERTIFICADO	APROBÓ CERTIFICADO
FECHA: agosto 21 de 2020	FECHA: agosto 21 de 2020



**MUNICIPIO DE LEBRIJA
SANTANDER**

OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y
ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CONCEPTO USO DE SUELO

Código:
GEP-FO-021

Versión: 1.0

F.E. 02.01.20



**UNIDOS POR LEBRIJA
CONSTRUIMOS FUTURO**

LUIS CARLOS AYALA RUEDA
ALCALDE 2020 - 2023

102-04.01-US-0276

agosto 21 de 2020

CERTIFICADO DE USO DE SUELO:

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

ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:

Predios:	00-00-0006-0229-000
Matricula inmobiliaria:	300-76327
Propietario (a):	ARTURO ULLOA CADENA
Cedula o Nit:	13807091
Ubicación:	ZONA RURAL - FINCA VILLA TERESA
Barrio o vereda:	PORTUGAL
Con destino a:	CONSTRUCCION DOBLE CALZADA BUCARAMANGA - BARRANCABERMEJA

CERTIFICA:

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

AGROFORESTAL

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

BOSQUE NATURAL

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



MUNICIPIO DE LEBRIJA
SANTANDER

OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y
ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CONCEPTO USO DE SUELO

Código:
GEP-FO-021

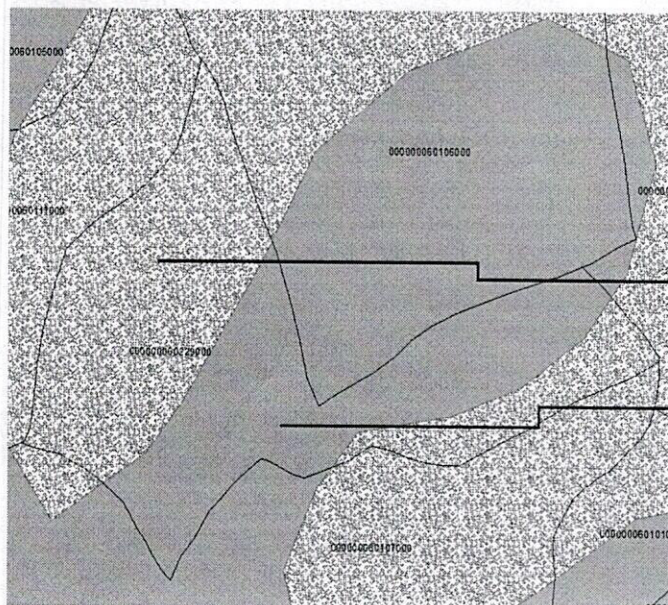
Versión: 1.0

F.E. 02.01.20

UNIDOS POR LEBRIJA
CONSTRUIMOS FUTURO

LUIS CARLOS AYALA RUEDA
ALCALDE 2020 - 2023

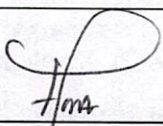
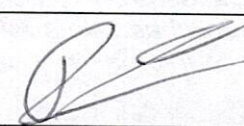
GRAFICO SEGÚN EOT



BOSQUE NATURAL

AGROFORESTAL

Para constancia se firma en Lebrija a los (21) días del mes de agosto del año 2020.

 ANA MILENA PEREA Técnico Operativo de Planeación	 PEDRO HERNANDO HERRERA D. Jefe Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento del Territorio
GENERÓ Y REVISÓ CERTIFICADO	APROBÓ CERTIFICADO
FECHA: agosto 21 de 2020	FECHA: agosto 21 de 2020

102-10-0329

Lebrija, octubre 05 de 2020

Señor
Conrad Vellvé Rafecas
Representante Legal
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S
predial@rutadelcacao.com.co
Bucaramanga, Santander

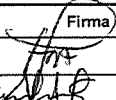
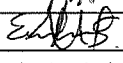
REF: Solicitud de información vigencia EOT
ASUNTO: Respuesta solicitud de información vigencia EOT

Cordial saludo:
Por medio de la presente damos respuesta a la información que la Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S ha solicitado a esta dependencia en la que requiere: "(...
En la actualidad cual es el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT, las vigencias del mismo, por medio de que acuerdo se expide y a la vez la trazabilidad especial ...)"

El Esquema de Ordenamiento Territorial EOT vigente es el aprobado mediante Acuerdo 011 de noviembre 28 de 2003, el cual fue modificado por revisión excepcional mediante Acuerdo 010 de julio 24 de 2011, y ajustado en el acuerdo No. 34 en noviembre 10 de 2013.
El 29 de julio de 2019 según Decreto No. 079 se corrigió inconsistencia cartográfica contenida en el plano zonificación ambiental, y el 31 de octubre de 2019 con el Decreto No. 103, el Esquema de Ordenamiento Territorial se ajusta incorporando al perímetro urbano, suelo rural

Cordialmente,


PEDRO HERNANDO DUQUE
Jefe Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento Territorial.

	Nombre	Cargo	Firma
PROYECTO	Ana Milena Perea	Técnico Operativo	
REVISO	Eustorgio Torres Mantilla	Asesor Legal	
"Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del SECRETARIO DE PLANEACION"			

NORMAS APLICABLES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA

ARTICULO 58. <Artículo modificado por el artículo 1o. del Acto Legislativo 1 de 1999. El nuevo texto es el siguiente:> Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

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

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

NORMAS SOBRE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

LEY 9 DE 1989

ARTICULO 9o. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 15. <PRECIO MAXIMO DE ADQUISICION>.

<Inciso sustituido por la Ley 388 de 1997.

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

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

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

ARTICULO 16. <EXCEPCION A LAS VENTAS DE INMUEBLES DE INCAPACES>. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

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

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

LEY 388 DE 1997

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1682 DE 2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 2º. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio y medidas cautelares. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se 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 lo! 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.