

Bucaramanga,

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2021-05-02093-S
BBY-UF_09_354 AVISO DE NOTIFICACION.PDF
COMUNICACIONES

21/05/2021 10:00:00

Señores:

JOSE TEODORO MENDEZ MENDEZ

C.C: 13.803.966

ISMAEL ORDOÑEZ CASTRO

LORENZO ORDOÑEZ CASTRO

ISAURA FONSECA DE DIAZ

C.C: 27.921.379

Abscisas: K110 + 378,92 – K110 + 494,09

Ficha Predial No. BBY-UF_09_354

Nombre: El Rosedal

Dirección: Cuzaman

Municipio de Lebrija, Santander

M.I.: 300-75718



NOTIFICACIÓN POR AVISO

Por medio del presente aviso se le notifica de la oferta formal de compra y sus anexos por la cual "se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado El Rosedal, Dirección: Cuzaman del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0005-0054-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-75718 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Predio identificado con la ficha y plano predial No. BBY-UF_09_354 elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP. De fecha 24 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



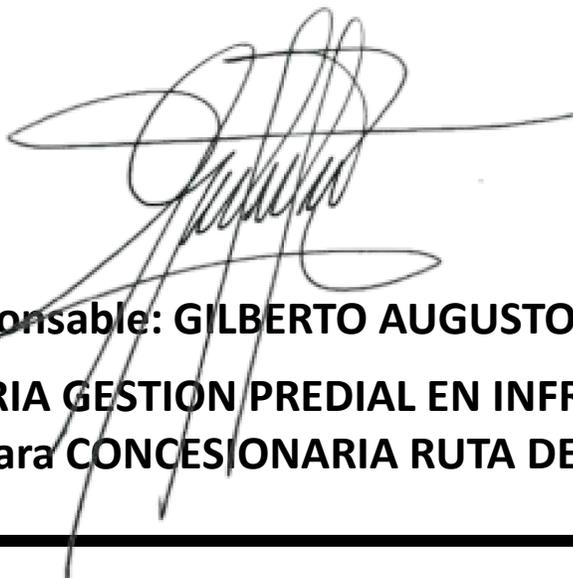
CONSTANCIA DE FIJACION

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.

JOSE TEODORO MENDEZ MENDEZ

C.C: 13.803.966

ISMAEL ORDOÑEZ CASTRO

LORENZO ORDOÑEZ CASTRO

ISAURA FONSECA DE DIAZ

C.C: 27.921.379

Abscisas: K110 + 378,92 – K110 + 494,09

Ficha Predial No. **BBY-UF_09_354**

Nombre: El Rosedal

Dirección: Cuzaman

Municipio de Lebrija, Santander

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2021-05-01945-S
BBY-UF_09_354 CITACION.PDF
COMUNICACIONES

12/05/2021 8:22:49



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, administracion@gpredial.com en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:00 m – 2:00 p.m. – 5:00 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 El Rosedal, Vereda Cuzaman del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0005-0054-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-75718 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





Iniciar sesión

0

RA315421904CO

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	ENTREGA EN DESTINO
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 EN ESPACHO
PV.Z 4 PROVENZA	14/05/2021 6:05:42 p. m.	BUCARAMANGA_SANTANDER	CONFEXION DE PIEZA POSTAL
PV.Z 4 PROVENZA	14/05/2021 11:59:19 a. m.	BUCARAMANGA_SANTANDER	RECOLECCION

Bucaramanga,

12/05/2021 8:54:12

Señores:

JOSE TEODORO MENDEZ MENDEZ

C.C: 13.803.966

ISMAEL ORDOÑEZ CASTRO

LORENZO ORDOÑEZ CASTRO

ISAURA FONSECA DE DIAZ

C.C: 27.921.379

Abscisas: K110 + 378,92 – K110 + 494,09

Ficha Predial No. **BBY-UF_09_354**

Nombre: El Rosedal

Dirección: Cuzaman

Municipio de Lebrija, Santander

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2021-05-01947-S
BBY-UF_09_354 OFERTA FORMAL DE COMPRA.PDF
COMUNICACIONES



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 El Rosedal, Dirección: Cuzaman del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 00-00-0005-0054-000 y matrícula inmobiliaria No. 300-75718 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_354** elaborado por Consultoría Colombiana S.A – CONCOL - WSP de fecha 24/07/2020 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **MIL SEISCIENTOS VENTICINCO, OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (1625,87 m²)** que incluye las siguientes mejoras y especies:

ITEM - CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNID
B1: Enramada con cubierta en laminas de zinc sobre madera rolliza soportado en parales de madera rolliza, piso en tierra, encerrado en poli sombra. De (3,50m4, 50m)	15,75	m ²

ITEM - CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNID
B2: Corral para ganado con cerramiento en parales de madera piso en tierra y embarcadero en concreto, de (12,50mx4,30m) tiene una forma irregular	46,77	m ²
B3: Enramada con cubierta en láminas de zinc sobre madera rolliza, piso en tierra, encerrado en poli sombra de (1,50m, 1,50m)	2,25	m ²
B4: Cerco interno en poste de madera, con 4 hilos de alambre de púa, distancia entre postes 2,70 m	55,20	m ²
B5: Ramada con cubierta en teja de barro sobre madera, soportada sobre madera acerrada. De (3,00mx3,20m)	9,60	m ²
B6: Acceso vehicular de 4.5 m de ancho	9,82	m

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD
Maderable orejo cap 120 alt 16	7,00	Und
Maderable orejo cap 160 alt 15	8,00	Und
Maderable orejo cap 100 alt 10	19,00	Und
Maderable mulato cap 120 alt 10	6,00	Und
Maderable mulato cap 170 alt 10	13,00	Und
Maderable mulato cap 40 alt 8	53,00	Und
Maderable chocho cap 100 alt 12	4,00	Und
Maderable mataratón cap 150 alt 15	1,00	Und
Maderable pumaroso cap 100 alt 12	1,00	Und
Maderable oiti cap 170 alt 7	5,00	Und
Maderable manchador cap 120 alt 16	17,0	Und
Maderable cedro cap 170 alt 22	1,00	Und
Maderable guamos cap 130 alt 10	3,00	Und
Maderable cucharo cap 160 alt 12	4,00	Und
Frutal mango edad producción	9,00	Und
Frutal aguacate edad producción	3,00	Und
Figue	14,00	Und
Frutal limón toronjo edad producción	1,00	Und
Frutal guayabo edad producción	5,00	Und
Tutumo	1,00	Und
Frutal mandarino edad producción	6,00	Und
Frutal plátano edad producción	10,00	Und
Ornamental yarumus cap 80 alt 11	25,00	Und
Ornamental aros cap 40 alt 3	100,00	Und
Frutal limón mandarino edad producción	1,00	Und
Pasto grama dulce	1425,00	M2

El área requerida se encuentra debidamente alinderada entre las abscisas **K110 + 378,92 - K110 + 494,09** del mencionado proyecto ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
Norte	O	NA
Sur	35,01	Con el predio de Enedina León Santamaría
Oriente	109,18	Con resto del mismo predio de José Teodoro Méndez Méndez y otros
Occidente	120,51	Con vía nacional Bucaramanga- Barrancabermeja

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 **SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$67.154.948,00)** discriminados así:

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
UF1. Area de terreno utilizable BBY_09_354	HA	0,1625870	\$ 179.143.000,00	\$ 29.126.323,00
SUBTOTAL AREA TERRENO REQUERIDO				\$ 29.126.323,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
b1- Enramada	m2	15,75	\$ 105.000,00	\$ 1.653.750,00
b2- Corral para ganado	m2	46,77	\$ 85.000,00	\$ 3.975.450,00
b3- Enramada	m2	2,25	\$ 180.000,00	\$ 405.000,00
b4- Cerco interno	m	55,20	\$ 15.000,00	\$ 828.000,00
b5- Ramada	m2	9,60	\$ 133.000,00	\$ 1.276.800,00
b6- Acceso vehicular	m	9,82	\$ 130.000,00	\$ 1.276.600,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.415.600,00
CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES AISLADOS				
				\$ 28.613.025,00
SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES				\$ 28.613.025,00
AVALUO TOTAL PREDIO BBY-UF_09_354				\$ 67.154.948,00

BMANGA, DICIEMBRE 31 DE 2020.

SON: SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MCTE.

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

Respecto a la indemnización por Lucro Cesante:

No fueron suministrados por los propietarios los respectivos documentos para el cálculo de las indemnizaciones por lucro cesante. Por lo anterior en el presente informe no se liquidaron indemnizaciones según la Resolución 898 de 2014.

Daño Emergente:

LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY_09_354

DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE

MONTO PREDIO POR AVALUO	\$	67.154.948	%
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	\$	206.089	0,31%
HOJAS DE ESCRITURA (10)	\$	35.000	0,01%
COPIAS ESCRITURAS (3): 30 HOJAS	\$	135.000	0,05%
AUTENTICACIONES	\$	45.000	0,02%
BIOMETRIA	\$	5.800	0,00%
SUBTOTAL	\$	426.889	0,39%
OTRAS CUENTAS			
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$	3.163	0,00%
FONDO SUPERNOTARIADO	\$	3.163	0,00%
IVA	\$	81.109	0,07%
TOTAL GASTOS NOTARIALES	\$	514.324	0,47322004%
OTROS GASTOS:			
BOLETA FISCAL DPTAL	\$	972.525	1,4%
REGISTRO INSTR. PUBLICOS	\$	376.069	0,6%
SUBTOTAL OTROS	\$	1.348.594	2,0%
TOTAL	\$	1.862.918	2,5%

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

NOTA:

LA RETEFUENTE ES A CARGO DEL VENDEDOR POR NORMA LEGAL, QUE ES EQUIVALENTE AL 1% DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO, LA CUAL NO SE TIENE EN CUENTA. (LEY 223 DE 1995, DECRETO 650 DE 1996). EL DAÑO EMERGENTE POR ESTE CONCEPTO, SE CALCULO APROXIMADAMENTE A LOS COSTOS Y GASTOS NOTARIALES, LOS CUALES VARIAN AL VALOR FINAL DE ENAJENACION Y EL VALOR DE DOCUMENTOS QUE SE REGISTREN EN EL ACTO NOTARIAL DE LEGALIZACION.

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_354**, de 31/12/2020, elaborado por **LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**, informe valuatorio que incluye la metodología usada para la determinación del valor de negociación.

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

De acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, el propietario del inmueble a ofertar cuenta con un término de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados a partir de la notificación de la presente oferta formal de compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar a esta firma Concesionaria mediante comunicación escrita que deberá allegar a la siguiente dirección: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S., Carrera 26 # 36-14 – Oficina 702, Bucaramanga y al correo electrónico predial@rutadelcacao.com.co

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

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

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

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

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

Respetuosamente,

Anton M Maese

ANTONIO MARTINEZ MAESE

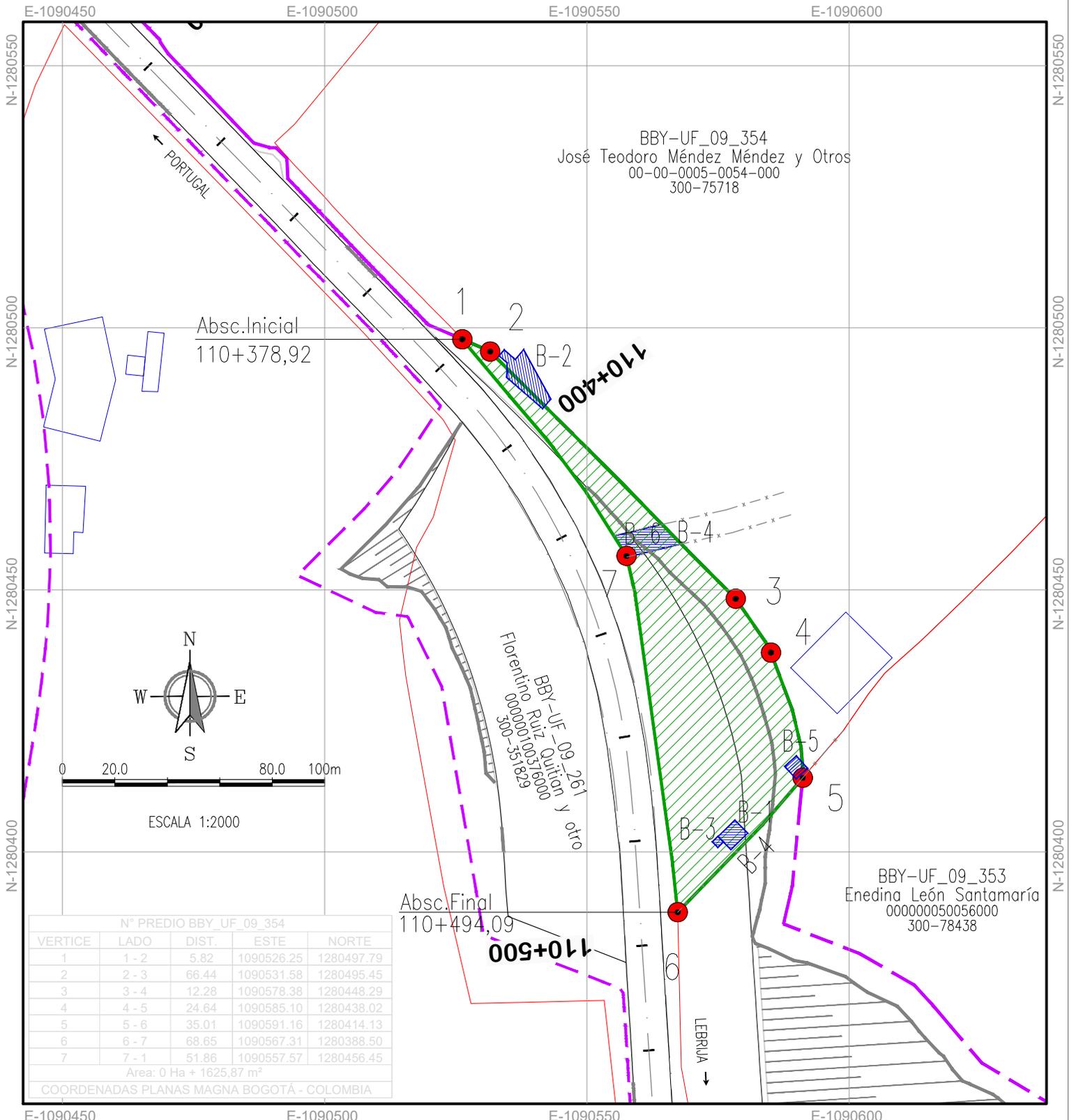
Representante Legal

Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.

Nit: 900.8

 	MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL	PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.:	CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ 013 del 21 de Agosto de 2015	
		UNIDAD FUNCIONAL	UF-09	SECTOR O TRAMO
		PREDIO No.	BBY-UF_09_354	
		ABSC. INICIAL ABSC. FINAL	K 110+378,92 K 110+494,09	MARGEN LONGITUD EFECTIVA
			Izquierda 115,17	Pagina 1 DE 3
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA		MATRICULA INMOBILIARIA
José Teodoro Méndez Méndez y Otros		13.803.966 - 27.921.379		300-75718
		DIRECCION / EMAIL.		3163287225 - 3184517066
		DIRECCION DEL PREDIO		El Rosedal
				CEDULA CATASTRAL 00-00-0005-0054-000
VEREDA/BARRIO:	CUZAMAN	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS
MUNICIPIO:	LEBRIJA	AGROFORESTAL	NORTE	LONGITUD
DPTO:	SANTANDER	0 - 7 % Plana	SUR	COLINDANTES
Predio requerido para:		Actividad Económica del Predio	Oriente	0
Construcción		TOPOGRAFIA	Occidente	N/A
			109,18	Con el predio de Enedina León Santamaría
			120,51	Con resto del mismo predio de José Teodoro Méndez Méndez y Otros
				Con vía nacional Bucaramanga-Barrancabermeja
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	ITEM
Maderable Orejo cap 120 alt 16	7,00	0,00	und	
Maderable Orejo cap 160 alt 15	8,00	0,00	und	
Maderable Orejo cap 100 alt 10	19,00	0,00	und	
Maderable Mulato cap 120 alt 10	6,00	0,00	und	
Maderable Mulato cap 170 alt 10	13,00	0,00	und	
Maderable Mulato cap 40 alt 8	53,00	0,00	und	
Maderable Chocho cap 100 alt 12	4,00	0,00	und	
Maderable Mataraton cap 150 alt 15	1,00	0,00	und	
Maderable Pumaroso cap 100 alt 12	1,00	0,00	und	
Maderable Olti cap 170 alt 7	5,00	0,00	und	
Maderable Manchador cap 120 alt 16	17,00	0,00	und	
				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS
				ITEM
				B1
Enramada con cubierta en laminas de zinc sobre madera rolliza soportado en parales de madera rolliza, piso en tierra, encerrado en polisombra. De (3,50m4,50m)				15,75
				B2
Corral para ganado con cerramiento en parales de madera y cerca en madera piso en tierra y embarcadero en concreto. de (12.50mx4.30m) tiene una forma irregular				46,77
				B3
Enramada con cubierta en laminas de zinc sobre madera rolliza soportado en parales de madera rolliza, piso en tierra, encerrado en polisombra De (1,50m1,50m)				2,25
				B4
Cerco interno en poste de madera, con 4 hilos de alambre de púa, distancia entre postes 2,70 m,				55,20
				B5
Ramada con cubierta en teja de barro sobre madera, soportada sobre madera acerrada. De (3.00mx3.20m).				9,60
				SI / NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?				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?				SI
TOTAL AREA CONSTRUIDA				
FECHA DE ELABORACIÓN:		24-jul.-20		
Elaboró:				
		68202-352414 STD		
Revisó y Aprobó:				
		AREA TOTAL TERRENO	12,000000	Ha
		AREA REQUERIDA	0,162587	Ha
		AREA REMANENTE	0,000000	Ha
		AREA SOBRANTE	11,837413	Ha
		AREA TOTAL REQUERIDA	0,162587	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 1625,87 m2.

	MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL	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_354		MARGEN Izquierda Pagina 2 DE 3 LONGITUD EFECTIVA 115,17																																																											
ABSC. INICIAL K 110+378,92 ABSC. FINAL K 110+494,09																																																													
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO José Teodoro Méndez Méndez y Otros		CEDULA 13.803.966 - 27.921.379 DIRECCION / EMAIL. 3163287225 - 3184517066 DIRECCION DEL PREDIO El Rosedal																																																											
		MATRICULA INMOBILIARIA 300-75718 CEDULA CATASTRAL 00-00-0005-0054-000																																																											
VEREDA/BARRIO: CUZAMAN MUNICIPIO: LEBRIJA DPTO: SANTANDER	CLASIFICACION DEL SUELO RURAL ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO AGROFORESTAL TOPOGRAFIA 0 - 7 % Plana	LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE LONGITUD 0, 35,01, 109,18, 120,51 COLINDANTES N/A, Con el predio de Enequina León Santamaría, Con resto del mismo predio de José Teodoro Méndez Méndez y Otros, Con vía nacional Bucaramanga-Barrancabermeja																																																											
Predio requerido para: Construcción																																																													
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES <table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Maderable Cedro cap 170 alt 22</td><td>1,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Maderable Guamos cap 130 alt 10</td><td>3,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Maderable Cucharo cap 160 alt 12</td><td>4,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Frutal Mango edad producción</td><td>9,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Frutal Aguacate edad producción</td><td>3,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Fique</td><td>14,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Frutal Limón Toronjo edad producción</td><td>1,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Frutal Guayabo edad producción</td><td>5,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Tutumo</td><td>1,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Frutal Mandarino edad producción</td><td>6,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Frutal Plátano edad producción</td><td>10,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> </tbody> </table>	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	Maderable Cedro cap 170 alt 22	1,00	0,00	und	Maderable Guamos cap 130 alt 10	3,00	0,00	und	Maderable Cucharo cap 160 alt 12	4,00	0,00	und	Frutal Mango edad producción	9,00	0,00	und	Frutal Aguacate edad producción	3,00	0,00	und	Fique	14,00	0,00	und	Frutal Limón Toronjo edad producción	1,00	0,00	und	Frutal Guayabo edad producción	5,00	0,00	und	Tutumo	1,00	0,00	und	Frutal Mandarino edad producción	6,00	0,00	und	Frutal Plátano edad producción	10,00	0,00	und	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES <table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>m2</td> </tr> </tbody> </table>	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	TOTAL AREA CONSTRUIDA							m2
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																										
Maderable Cedro cap 170 alt 22	1,00	0,00	und																																																										
Maderable Guamos cap 130 alt 10	3,00	0,00	und																																																										
Maderable Cucharo cap 160 alt 12	4,00	0,00	und																																																										
Frutal Mango edad producción	9,00	0,00	und																																																										
Frutal Aguacate edad producción	3,00	0,00	und																																																										
Fique	14,00	0,00	und																																																										
Frutal Limón Toronjo edad producción	1,00	0,00	und																																																										
Frutal Guayabo edad producción	5,00	0,00	und																																																										
Tutumo	1,00	0,00	und																																																										
Frutal Mandarino edad producción	6,00	0,00	und																																																										
Frutal Plátano edad producción	10,00	0,00	und																																																										
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																																										
TOTAL AREA CONSTRUIDA																																																													
			m2																																																										
	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS <table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B6</td> <td>Acceso vehicular de 4.5 m de ancho</td> <td>9,82</td> <td>m</td> </tr> </tbody> </table>	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	B6	Acceso vehicular de 4.5 m de ancho	9,82	m																																																				
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID																																																										
B6	Acceso vehicular de 4.5 m de ancho	9,82	m																																																										
	FECHA DE ELABORACIÓN: 24-jul.-20 Elaboró:  68202-352414 STD Revisó y Aprobó:	AREA TOTAL TERRENO 12,000000 Ha AREA REQUERIDA 0,162587 Ha AREA REMANENTE 0,000000 Ha AREA SOBRENTE 11,837413 Ha AREA TOTAL REQUERIDA 0,162587 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 1625,87 m2.	SI / NO Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público? 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? SI																																																											



N° PREDIO BBY_UF_09_354

VERTICE	LADO	DIST.	ESTE	NORTE
1	1 - 2	5.82	1090526.25	1280497.79
2	2 - 3	66.44	1090531.58	1280495.45
3	3 - 4	12.28	1090578.38	1280448.29
4	4 - 5	24.64	1090585.10	1280438.02
5	5 - 6	35.01	1090591.16	1280414.13
6	6 - 7	68.65	1090567.31	1280388.50
7	7 - 1	51.86	1090557.57	1280456.45

Area: 0 Ha + 1625,87 m²

COORDENADAS PLANAS MAGNA BOGOTÁ - COLOMBIA

ruta del cacao

AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA

CONCESIÓN CORREDOR VIAL

BUCARAMANGA - BARRANCABERMEJA - YONDÓ

CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S

CONVENCIONES

- PUNTO DE INFLEXION
- BEBEDERO
- POSTE
- ⊗ TORRE DE ENERGIA
- SALADERO
- ARBOL
- TUBERIA AGUA
- - - EJE EXISTENTE PP
- TUBERIA GAS
- BORDE DE VIA PROYECTADO
- TUBERIA PETROLEO
- RED BAJA TENSION
- RED ALTA TENSION
- CERCA ELECTRICO
- CERCA
- CULTIVOS
- CERCO NATURAL
- EJE PROYECTADO DER - IZQ
- LINEA DE CHARLAN
- CANAL
- LAGO
- QUEBRADAS
- RIOS
- RIOS Y QUEBRADAS PRINCIPALES
- RETIRO RIO 30m
- RETIRO QUEBRADAS 10m
- AREA DE AFECTACION
- FAJA REQUERIDA
- CONSTRUCCION
- MEJORA
- PREDIO

FECHA: Julio 2020

ESCALA: 1:1000

PLANO: 1 DE: 1

PREDIO N°: BBY-UF_09_354

PROPIETARIO: José Teodoro Méndez Méndez y otros

CED: 00000050054000

MAT: 300-75718

ARCHIVO: BBY-UF-09-354

REVISIÓN: A

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA CONST:
0 Ha+ 1625,87 m ²	12 Ha+ 0000,00 m ²	11 Ha+ 8374,13 m ²	0,00 m ²

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

SECTOR O TRAMO: Portugal - Lebrija



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

Bucaramanga, Diciembre 31 de 2020

Señores:

CONCESION RUTA DEL CACAO

E.S.M.

REF. Entrega Avalúo Corporativo No. BBY-UF_09_354, Predio No. 00-00-0005-0054-000, M.I. 300-75718 – Dirección: Al: Km 110+378,92 I; AF: Km 110+494,09 I, El Rosedal, Vereda Cuzaman, Lebrija, Santander, de propiedad de José Teodoro Méndez – C.C. 13.803.966, Isaura Fonseca de Díaz, C.C. 27.921.379 y otros.

Cordial saludo:

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

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

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

Cordialmente,


ALONSO FUENTES CRUZ
PRESIDENTE – REPRESENTANTE LEGAL
cc. Archivo.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

TABLA DE CONTENIDO

	Página
I.	
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL	3
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	6
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	6
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	9
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	13
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	18
7. MÉTODO DEL AVALÚO	23
8. INVESTIGACION ECONOMICA	24
9. INVESTIGACION DIRECTA	26
10. CALCULO VALOR TERRENO	30
11. CALCULO VALOR CONSTRUCCIONES y ANEXOS	27
12. CALCULO DEL VALOR CULTIVOS y ESPECIES FORESTALES	28
13. CONSIDERACIONES	30
14. RESULTADOS DEL AVALÚO	35
II. INDEMNIZACIONES RESOLUCION 898 DE 2014 (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).	36
ANEXOS	37



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

AVALUO CORPORATIVO COMERCIAL

No. BBY-UF_09_354.

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** CONCESIÓN RUTA DEL CACAO.
- RADICACIÓN:** Avalúo No. BBY-UF_09_354 - 2020 del 31-12-2020.
- 1.2. TIPO DE INMUEBLE:** Predio Rural.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO:** Corporativo Comercial de Lote de terreno Rural en Zona de Afectación Ruta del Cacao Sector Portugal – Lebrija. Unidad Funcional 9.

1.4. MARCO JURIDICO NORMATIVO

Avalúo Comercial Afectación predial, ley 388 de 1997, decreto 1420 de 1998, resolución 620 de 2008 y resolución 898 de 2014, 1044/2014 y 316/2015, procedimiento de enajenación voluntaria directa, por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997, Capítulo VII “Adquisición de Inmuebles por Enajenación Voluntaria y Expropiación Judicial”, Ley 9a de 1989 Capítulo III “De la Adquisición de Bienes por Enajenación Voluntaria y Por Expropiación” Judicial o Administrativa, ley 1682 de 2013, modificada por la ley 1742 del 26 de diciembre de 2014, título IV Gestión y adquisición prediales, gestión ambiental, activos y redes de servicios públicos, de TIC y de la industria del petróleo, entre otros, permisos mineros, servidumbres, y demás normas concordantes. Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

- 1.5. DEPARTAMENTO:** Santander.
- 1.6. MUNICIPIO:** Lebrija.
- 1.7. VEREDA:** Cuzaman.
- 1.8. DIRECCIÓN:** Al: Km 110+378,92 I; AF: Km 110+494,09 I, Predio El Rosedal, Vereda Cuzaman, Lebrija, Santander.
- 1.9. ABSCISADO:**
- | | |
|--------------------|-------------------|
| ABSC. INICIAL: | Km. 110+378,92 I. |
| ABSC. FINAL: | Km. 110+494,09 I. |
| Margen: | Izquierda. |
| Longitud Efectiva: | 115,17 ml. |



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

ÁREA REQUERIDA PROYECTO: 0,162587 Ha.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_354.

1.10. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Lote de terreno rural con construcciones para vivienda, corrales para ganado y cultivos forestales dispersos.

1.11. USO POR NORMA: Agroforestal y Bosque Natural.

Fuente: Certificado de uso de suelo No. 102.04.01-US-0241 del 30/07/2020, expedido por la Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento del Territorio de Lebrija, Santander.

“Sin embargo, área requerida cuenta con uso AGROFORESTAL con un área de 0,162587 Ha”.

Fuente: Ficha Predial BBY-UF_9_354 en Observaciones.

1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL:

Número Predial: 68-406-00-00-0005-0054-000.

Dirección del Predio: Al: Km 110+378,92 I; AF: Km 110+494,09 I.
Predio El Rosedal, Vereda Cuzamán, Santander.

Departamento:	68 - SANTANDER
Municipio:	406 - LEBRIJA
Código Predial Nacional:	6840600000000005005400000000
Código Predial:	684060000000050054000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	ROSEDAL VDA CUZAMAN
Área de terreno:	47500 m2
Área construida:	152 m2
Construcción 1	
Número de habitaciones:	0



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>



Fuente: Geportal www.igac.gov.co

- 1.13. FECHA DE LA VISITA:** Junio 15 de 2.017 - Marzo 15 de 2018 - Diciembre 23 de 2.020.
- 1.14. FECHA DEL INFORME:** Diciembre 31 de 2020. Comité interno de avalúos, Acta de comité (Lonja – avalúos corporativos).

INTRODUCCIÓN

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

Un avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995 y demás efectos legales.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

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

- Ficha Predial N° BBY-UF_09_0354 y anexos con fecha 24/7/2.020.
- Certificado de Tradición y Libertad No.300-75718 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
- Estudio de Títulos BBY-UF_09_354, elaborado por el Dr. Wilson Eduardo Morales García - C.C. 80880364 de Bogotá D.C. - T.P. 252616 del C.S.J. de Noviembre 6 de 2020.
- Certificado de uso de suelo No. 102.04.01-US-0245 del 30/07/2020, expedido por la Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento del Territorio de Lebrija, Santander.
- Reporte de Confrontación de la información del Área Requerida BBY-UF09-354 Ruta del Cacao, Jul 26 de 2.020.

Documentos conseguidos por los peritos:

- a) Plano de satelital, ubicación del predio.
- b) EOT de Lebrija. Acuerdo 11 del 28/11/2.003 y Revisión Excepcional EOT Acuerdo Municipal 010 del 24/07/2011 y Decreto 079 de 2.019 por medio del cual se resuelve cierta inconsistencia de la cartografía oficial del E.O.T.
- c) Información de la base catastral en la oficina de sistema de la sede Territorial Santander.

3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS:

Persona Natural/ Jurídica:
Identificación:

JOSE TEODORO MENDEZ MENDEZ
C.C. 13.803.966



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

Capacidad:	Se presume plena.
% de Participación:	Sin información.
Persona Natural/ Jurídica:	ISAURA FONSECA DE DIAZ
Identificación:	C.C. 27.921.379
Capacidad:	Se presume plena.
% de Participación:	Sin información.
Persona Natural/ Jurídica:	ISMAEL ORDOÑEZ CASTRO (Propietario)
Identificación:	C.C. Sin Información.
Capacidad:	Se presume plena.
% de Participación:	25%.
Persona Natural/ Jurídica:	LORENZO ORDOÑEZ CASTRO (Propietario)
C.C.	C.C. Sin Información.
Capacidad:	Se presume plena.
% de Participación:	Sin información.

3.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:

Los titulares inscritos son los señores **ISMAEL ORDOÑEZ CASTRO, LORENZO ORDOÑEZ CASTRO, ISAURA FONSECA DE MENDEZ, JOSE TEODORO MENDEZ MENDEZ**, quienes adquirieron de la siguiente manera: (i) **ISMAEL ORDOÑEZ CASTRO y LORENZO ORDOÑEZ CASTRO** adquirieron su cuota parte del predio junto a los señores FRANCISCA CASTRO DE ORDOÑEZ y ARISTIDES ORDOÑEZ CASTRO por adjudicación en la sucesión del causante **MIGUEL ORDOÑEZ CARRILLO**, mediante Sentencia del 7 de junio de 1971 proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bucaramanga, (ii) **ISAURA FONSECA DE MENDEZ y JOSE TEODORO MENDEZ MENDEZ**, adquirieron su cuota parte del predio por permuta realizada con los señores ANA FRANCISCA CASTRO VDA. DE ORDOÑEZ y ARISTIDES ORDOÑEZ CASTRO, según Escritura Pública No. 288 del 24 de enero de 1973; ambos actos inscritos al folio de matrícula inmobiliaria No. 300-75718 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Posteriormente, por Sentencia dictada el 11 de septiembre de 2019, el Juzgado Promiscuo Municipal con Funciones de Control de Garantía de Lebrija, aclaró la Escritura Pública No. 288 del 24 de enero de 1973 de la Notaría Segunda de Bucaramanga, frente al nombre de la señora ISAURA FONSECA DE MENDEZ siendo lo correcto ISAURA FONSECA DE DIAZ, acto inscrito al folio de matrícula inmobiliaria No. 300- Fuente: Estudio de Títulos BBY_UF_09_354.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 300-75718.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS:

Tradición. La tradición estudiada comprende un periodo superior a veinte (20) años, sin que se evidencien problemas de falsas tradiciones causadas en sucesiones ilíquidas, ventas de



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

derechos herenciales o transferencias incompletas del derecho de dominio; no obstante, la ley 791 de 2002, reduce todos los términos de las prescripciones veintenarias establecidas en el Código Civil a Diez (10) años, entre las que contempla la de “**SANEAMIENTO POR NULIDADES ABSOLUTAS**”, tal y como se describe a continuación: **ANA FRANCISCA CASTRO VDA. DE ORDOÑEZ y ARISTIDES ORDOÑEZ CASTRO**, adquirieron el predio junto a los señores ISMAEL ORDOÑEZ CASTRO y LORENZO ORDOÑEZ CASTRO, por adjudicación en la sucesión del causante MIGUEL ORDOÑEZ CARRILLO, mediante Sentencia del 7 de junio de 1971 proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bucaramanga, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No. 300-75718 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

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

Gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio. Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, incluyendo el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No. 300-75718 del 06 de noviembre de 2020, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, el inmueble objeto del presente estudio de títulos no registra gravámenes, medidas cautelares y/o limitaciones al dominio, salvo lo siguiente:

Gravámenes. NO REGISTRA.

Medidas Cautelares. NO REGISTRA.

Limitaciones al dominio. Servidumbres. Del estudio de la documentación jurídica que sirve de soporte, incluyendo el Certificado de Tradición y Libertad con Matrícula Inmobiliaria No. 300-75718 del 06 de noviembre de 2020, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, el inmueble objeto del presente estudio de títulos **NO SE ENCUENTRA REGISTRADAS SERVIDUMBRES.**

ANÁLISIS JURÍDICO

Sobre los documentos presentados se estudió el título de la actual propietaria, verificando la tradición y libertad:

CONCEPTO JURÍDICO

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

Analizada la tradición del inmueble, se concluye que los titulares del derecho real de dominio son los señores ISMAEL ORDOÑEZ CASTRO, en un porcentaje del 25%, LORENZO ORDOÑEZ CASTRO, ISAURA FONSECA DE MENDEZ, JOSE TEODORO MENDEZ MENDEZ, no existiendo situaciones irregulares que afecten su tradición, ya que ostentan su



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

derecho real basado en justo título producido en forma legal y respaldado por el hecho de que sus tradentes lo habían adquirido de igual manera.

De la capacidad y libertad de enajenación. De acuerdo con los documentos estudiados, no existe evidencia que los propietarios hayan sido declarados en interdicción o que presenten alguna discapacidad que les impida realizar negocios jurídicos. Por lo tanto, es de presumir que tiene plena capacidad legal y jurídica para disponer de sus bienes.

OTROS: 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 1.625,87 m2.

Fuente: Ficha Predial BBY-UF_09_354. En Observaciones.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico.

Fuente: Estudio de Títulos BBY_UF_09_354.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

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

El sector en estudio corresponde al sector de Cuzaman muy cercano a Portugal, se delimita así:

Por el Norte la vereda Angelinos, Líbano.

Por el Oriente con la misma la Vereda Cuzaman, La Cuchilla.

Por el Sur, con las Veredas, La Cabaña.

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

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El Sector principal del entorno del predio corresponde a un sector rural del municipio de Lebrija, donde en la actualidad encontramos algunos predios civilizados de actividad minifundista agropecuaria en producción y otros pendientes por desarrollar y ponerlos a producir, de igual manera se observan predios de gran cobertura forestal con poca



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

intervención y de regeneración natural no plantada, que configuran bosques de protección y galería dentro de un uso restringido.

4.3. TOPOGRAFÍA:

Según el estudio de zonas físicas y como se pudo constatar en la visita el sector cuenta con suelos con relieve de la Clase VI con pendientes del 3-7-12-25%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

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

 Altura:	800 m.s.n.m
 Temperatura:	20 – 30 °c
 Precipitación	2.555 m.m.
 Piso Térmico:	Cálido
 Factores Climáticos Limitantes:	Deficientes precipitaciones durante una parte del año.
 Distribución de Lluvias:	Abril a junio y septiembre a noviembre
 Número de Cosechas:	Dos / año.
 Vegetación Natural:	Pastos y Bosque Natural.
 Zonas de Vida:	Según el sistema de Holdridge, el sector se encuentra en zonas de vida Bosque Húmedo Tropical (bh-T).

Fuente: EOT, Componente Rural, Lebrija Acuerdo 010 De Julio 24 De 2011.

4.5. CONDICIONES AGROLOGICAS:

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

CLASE VI

Suelos con relieve similar a la Clase IV, o de relieve escarpado o fuertemente quebrado.

Para estos, las pendientes serán del 25 a 50%. El área puede está afectada por erosión ligera hasta el 60%, moderada hasta el 30% y severa hasta el 20%. Profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Salinidad hasta en un 60% para suelos salinos y salinos sódicos. Drenaje natural excesivo a muy pobre. Encharcamientos hasta de 90 días acumulados por año.

Inundaciones entre 2 a 4 meses por año,



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

Retención de humedad excesiva a muy baja. Permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad muy alto a muy bajo. Son suelos con aptitud especial para pastoreo con buen manejo de potreros o, cultivos permanentes y bosques. Se pueden encontrar sectores limitados en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia. Por la limitación o limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosas.

Fuente: EOT, Lebrija acuerdo 010 de julio 24 de 2011.

4.6 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

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

SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

El sector más cercano a nivel urbano es centro poblado de Portugal del municipio de Lebrija, está dotado de todos los servicios públicos básicos y complementarios, con amplio transporte público, encontrando que las vías se encuentran en pavimento asfáltico, andenes y sardineles, de acuerdo con todas los urbanismos requeridos.

Portugal: Ubicado sobre la vía Bucaramanga – Barrancabermeja, tiene carretera y calles pavimentadas, puesto de salud, escuela de primaria y educación secundaria que atiende necesidades de veredas vecinas. Es un pequeño caserío, con 140 habitantes permanentes y poca población flotante, que sería básicamente la de los estudiantes de la Fundación Granja El Puente.

4.7 SERVICIOS COMUNALES:

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

4.8 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR Y TRANSPORTE:

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

4.9 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:

El sector se encuentra localizado en zona rural del Municipio de Lebrija, sector correspondiente a la parte denominada Vereda Cuzaman, predio El Rosedal.

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

4.10 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO:

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

4.11 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Normal en el sector, escasa oferta y normal demanda de Predios. Se observa probable mejoramiento comercial a corto y mediano plazo debido a la construcción del Proyecto Hidrosogamoso y de la expectativa de turismo en el sector.

Creciente, Se observa un crecimiento y movimiento sostenido de la propiedad raíz del sector. Debido a la situación en el entorno urbano y al actual nivel de oferta y demanda en la zona, es de esperar un continuo proceso moderado de revalorización del inmueble. Se trata de una zona consolidada. Dada la situación del sector, las perspectivas de valorización de la zona a medio plazo son medio-altas. En vista que se prevén cambios en las infraestructuras o en la estructura urbana y vial del entorno por la constitución del proyecto vial de la Ruta del Cacao.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

5 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

Artículo 195. Definición

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

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

Artículo 196. Clasificación

Los suelos de producción se clasifican en:

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

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

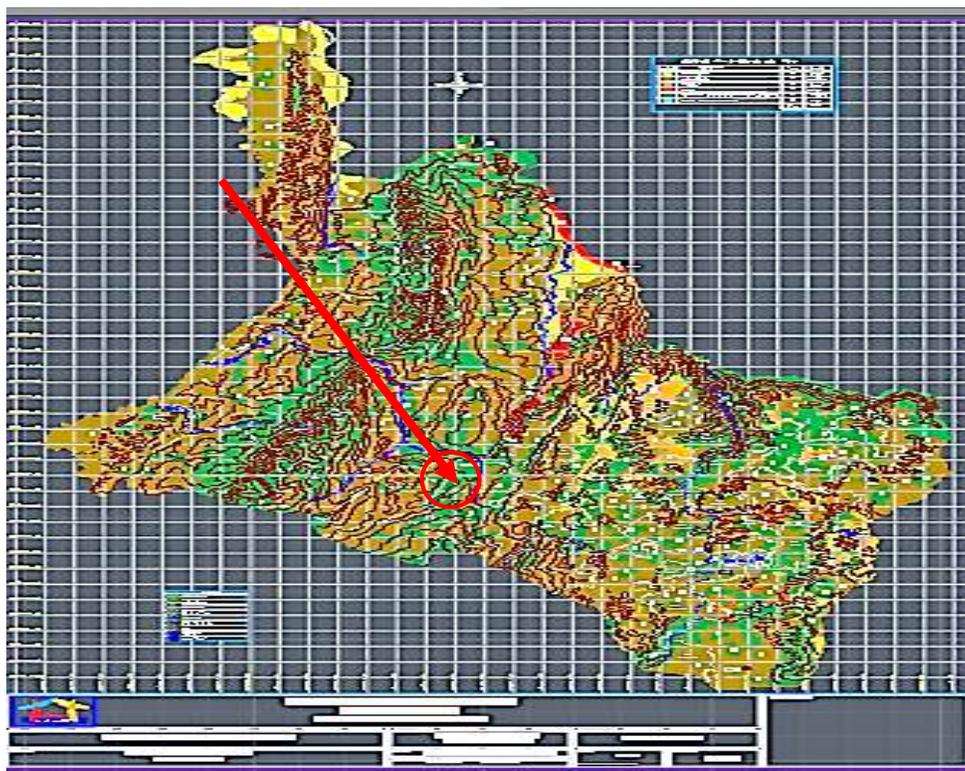


AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

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



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

USO POTENCIAL DEL SUELO:

Artículo 1. SUELOS DE PRODUCCIÓN AGROFORESTAL (en el área de afectación del predio).

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

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

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

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

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

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

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

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

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Agroforestal	<ul style="list-style-type: none"> - Forestal productor - protector - Agricultura biológica - Agricultura bajo ambiente controlado - Investigación y restauración ecológica - Infraestructura básica para el uso principal 	<ul style="list-style-type: none"> - Agropecuario tradicional - Forestal productor - Agroindustria - Minería - Centros vacacionales - Vías 	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanos - Agricultura intensiva - Industriales - Loteos con fines de construcción de vivienda

Nota: Según el estudio de usos por norma suministrado por la oficina de planeación del municipio de Lebrija correspondería a:

BOSQUE NATURAL

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

USO CERTIFICADO:



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

MUNICIPIO DE LEBRIJA SANTANDER	OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO		
	CONCEPTO USO DE SUELO		
	Código: GEP-FG-021	Versión: 1.0	F.E. 02.01.20

102-04.01-US-0241
JULIO 30 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:	00-00-0010-0377-000
Matricula inmobiliaria:	300-351828
Propietario (a):	FREDDY HERNANDEZ GUALDRON
Cedula o Nit:	91.289.226
Ubicación:	ZONA RURAL
Barrio o vereda:	SANTO DOMINGO
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 y el Decreto 079 de 2019, para el predio descrito es:

AGROFORESTAL

USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Agroforestal	Forestal productor - protector Agricultura biológica Agricultura controlado bajo ambiente 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

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

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

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

Fuente: Certificado de uso de suelo No. 102.04.01-US-0241 del 30/07/2020, expedido por la Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento del Territorio de Lebrija, Santander.

OTRAS REGLAMENTACIONES: No.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.1 UBICACIÓN:

El área del inmueble objeto del presente avalúo comercial corresponde a un lote de terreno rural plano con construcciones y anexos, sector denominado El Rosedal, entre las abscisas AI: Km 110 + 378,92; AF: Km 110 + 494,09, Margen Izquierda.

6.2 ÁREAS:

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

TERRENO

AREA TOTAL DEL TERRENO:	12,000000 Ha
AREA REQUERIDA:	0,162587 Ha
AREA REMANENTE:	0,000000 Ha
AREA SOBRANTE:	11,837413 Ha

AREA A VALORAR: 0,162587 Ha

AREAS CONSTRUIDAS

Construcciones Anexas

B1. Enramada	15,75 m2
B2. Corral	46,77 m2
B3. Enramada	2,25 m2
B4. Cerco Interno	55,20 m
B5. Ramada con cubierta	9,60 m2
B6. Acceso vehicular	9,82 m2

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

6.3 LINDEROS Y DIMENSIONES DEL AREA PREDIO EL CERRITO, VEREDA PORTUGAL, MUNICIPIO DE LEBRIJA

LINDEROS GENERALES:

Los linderos Generales se encuentran descritos en la Sentencia del 7 de junio de 1971 proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bucaramanga, inscrita al folio de



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

matrícula inmobiliaria No. 300-75718 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

LINDEROS ESPECIFICOS DEL AREA REQUERIDA:

El área requerida de 0,162587 Ha, se encuentra determinada dentro de los siguientes linderos específicos contenidos en la Ficha predial No. BBY-UF_09_354:

LINDEROS

NORTE: 0, N/A.

SUR: En 35,01 Con el predio de Enedina León Santamaria.

ORIENTE: En 109,18 con resto del mismo predio de José Teodoro Méndez Méndez y otros.

OCCIDENTE: En 120,51 con vía nacional Bucaramanga – Barrancabermeja.

Fuente: Según Ficha predial BBY-UF_09_354 y Estudio de Títulos predial BBY-UF_09_354.

6.4 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:

Hay vías vehiculares, muchos de los moradores del sector realizan sus desplazamientos en vehículos, a pie o utilizan para efectos de la movilidad a lomo de caballo.

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

FRENTE EN VIAS: Por el lindero Occidental en 120,51 con la vía nacional Bucaramanga, Barrancabermeja.

VÍAS INTERNAS: Acceso vehicular de 4,5 m. de ancho. Cant/Und. 9,82 m.

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

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

UNIDAD FISIOGRAFICA	TOPOGRAFIA	USO ACTUAL	USO NORMA
UF1: CLASE AGROLOGICA II	PLANA MODERADAMENTE INCLINADA (0 – 7%)	Finca Vivienda y Agropecuaria.	Agroforestal. AREA: 0,162587 HAS

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

Topografía plana del área a avaluar con pendientes del 0 - 7% según inspección física.

FORMA GEOMÉTRICA: Lote de terreno de forma geométrica irregular.

SUELOS:

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

Fuente: Zonas homogéneas Igac, Lebrija.

CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS

El Área objeto del avalúo posee cerco interno así:

ITEM B4. Cerco Interno Cant/Und. 55,20 m.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_354.

EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDAD DE MECANIZACIÓN.

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

RECURSOS HÍDRICOS:

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

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

OTROS: Ninguno.

6.6 AREAS CONSTRUIDAS

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES:

En el predio en el área de afectación No existen construcciones principales.

Fuente: Ficha predial BBY-UF_09_354.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

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

6.7 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

En el predio en el área de afectación No existen construcciones principales.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_354 suministrada. Verificada in situ.

DISTRIBUCIÓN INTERNA:

En el predio en el área de afectación No existen construcciones principales.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_354 suministrada. Verificada in situ.

INSTALACIONES ESPECIALES:

El Área objeto del avalúo no posee construcciones especiales.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_354. Verificada in situ.

6.8 CONSTRUCCIONES ANEXAS:

CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	Und	Cant.	EDAD/ AÑOS	VIDAUTIL/ AÑOS	ESTADO DE CONSERVACION
b1- Enramada	m2	15.75	12	40	REGULAR
b2- Corral para ganado	m2	46.77	12	30	REGULAR
b3- Enramada	m2	2.25	5	40	REGULAR
b4-Cerco interno	m	55.2	10	20	BUENO
b5-Ramada	m2	9.6	10	40	BUENO
b6- Acceso vehicular	m	9.82	5	30	BUENO

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

ITEM B1. Enramada con cubierta en laminas de zinc sobre madera rolliza soportado en parales de madera rolliza, piso en tierra, encerrado en polisombra. De (3,50m4,50m). Cant/Und: **15,75 M2.**

ITEM B2. Corral para ganado con cerramiento en parales de madera y cerca en madera piso en tierra y embarcadero en concreto, de (12.50mx4.30m) tiene una forma irregular. Cant/Und: **46,77 M2.**

ITEM B3. Enramada con cubierta en láminas de zinc sobre madera rolliza soportado en parales de madera rolliza, piso en tierra, encerrado en polisombra de (1,50m1,50m). Cant/Und: **2,25 M2.**

ITEM B4. Cerco interno en poste de madera, con 4 hilos de alambre de púa, distancia entre postes 2,70 m, Cant/Und: **55,20 M.**



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

ITEM B5. Ramada con cubierta en teja de barro sobre madera, soportada sobre madera aserrada. De (3.00mx3.20m). Cant/Und: **9,60 M²**.

ITEM B6. Acceso vehicular de 4,5 m. de ancho. Cant/Und: **9,82 M**.

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_354.

SERVICIOS PÚBLICOS

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

6.9 ELEMENTOS PERMANENTES

Se tienen cultivos de árboles dispersos en el área afectada.

CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES DISPERSOS:

De acuerdo al inventario entregado y verificado, se tiene:

INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS - FICHA PREDIAL No. 1

DESCRIPCION	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Maderable Orejo cap 120 alt 16 (DAP 38,20)	7,0	und	BUENO
Maderable Orejo cap 160 alt 15 (DAP 50,93)	8,0	und	BUENO
Maderable Orejo cap 100 alt 10 (DAP 31,83)	19,0	und	BUENO
Maderable Mulato cap 120 alt 10 (DAP 38,20)	6,0	und	BUENO
Maderable Mulato cap 170 alt 10 (DAP 54,11)	13,0	und	BUENO
Maderable Mulato cap 40 alt 8 (DAP 12,73)	53,0	und	BUENO
Maderable Chocho cap 100 alt 12 (DAP 31,83)	4,0	und	BUENO
Maderable Mataraton cap 150 alt 15 (DAP 47,75)	1,0	und	BUENO
Maderable Pumaroso (Pomaroso) cap 100 alt 12 (DAP 31,83)	1,0	und	BUENO
Maderable Oiti cap 170 alt 7 (DAP 54,11)	5,0	und	BUENO
Maderable Manchador cap 120 alt 16 (DAP 38,20)	17,0	und	BUENO

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

INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS - FICHA PREDIAL No. 2

DESCRIPCION	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Maderable Cedro cap 170 alt 22 (DAP 54,11)	1,0	und	BUENO
Maderable Guamos cap 130 alt 10 (DAP 41,38)	3,0	und	BUENO
Maderable Cucharo cap 160 alt 12 (DAP 50,92)	4,0	und	BUENO
Frutal Mango edad producción	9,0	und	BUENO
Frutal Aguacate edad producción	3,0	und	BUENO
Fique	14,0	und	BUENO
Frutal Limón Toronjo edad producción	1,0	und	BUENO
Frutal Guayabo edad producción	5,0	und	BUENO
Tutumo	1,0	und	BUENO
Frutal Mandarino edad producción	6,0	und	BUENO
Frutal Plátano edad producción	10,0	und	BUENO

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS - FICHA PREDIAL No. 3

DESCRIPCION	CANT	UND	ESTADO FITOSANITARIO
Ornamental Yarumus cap 80 alt 11 (DAP 25,46)	25,0	und	BUENO
Ornamental Aros cap 40 alt 3 (DAP 12,73)	100,0	und	BUENO
Frutal Limón Mandarino edad producción	1,0	und	BUENO
Pasto grama dulce	1425,0	m2	BUENO

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

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_354 suministrada.

7 METODOS DE AVALÚO

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

Para el terreno:

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

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

Para las construcciones:

Artículo 3º.- Método de costo de reposición.

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

8.1 RELACION DE OFERTAS:

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RUTA DEL CACAO								
PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 9 - sub zona 1 PORTUGAL - LISBOA comprende desde Portugal - Villa de								
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO	VR. TERRENO	COORDENADAS	CARACTERISTICAS	NOMBRE y FUENTE
				ÁREA EN HA	PROTECCION			
1	LOTE RURAL BBY_09_014	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 245.536.081	0,251722	\$ 0,00	Latitud: 7° 9'16,57"N Longitud: 79°16'48,63"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
2	LOTE RURAL BBY_09_022	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 670.188.970	0,613602	\$ 0,00	Latitud: 7° 9'11,27"N Longitud: 79°16'49,41"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
3	LOTE RURAL BBY_09_053	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 121.986.814	0,491193	\$ 34.737.288,44	Latitud: 7° 8'55,39"N Longitud: 79°16'46,59"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
4	LOTE RURAL BBY_09_055	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 439.186.279	1,438397	\$ 79.449.151,45	Latitud: 7° 8'42,47"N Longitud: 79°16'40,42"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
5	LOTE RURAL BBY_09_061	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 813.362.121	0,730134	\$ 20.703.387,06	Latitud: 7° 8'39,14"N Longitud: 79°16'21,62"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
6	LOTE RURAL BBY_09_063	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 31.796.563	0,0560110	\$ 0,00	Latitud: 7° 8'36,07"N Longitud: 79°16'18,94"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
7	LOTE RURAL BBY_09_064	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 486.820.592	1,2396210	\$ 25.971.621,54	Latitud: 7° 8'35,57"N Longitud: 79°16'14,89"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
8	LOTE RURAL BBY_09_067	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 705.417.338	0,3817930	\$ 3.714.652,81	Latitud: 7° 8'26,00"N Longitud: 79°16'8,04"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
9	LOTE RURAL BBY_09_075	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 41.058.884	0,1802570	\$ 0,00	Latitud: 7° 8'23,77"N Longitud: 79°15'56,62"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
10	LOTE RURAL BBY_09_085	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 76.653.778	0,023140	\$ 0,00	Latitud: 7° 8'44,47"N Longitud: 79°15'48,29"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
11	LOTE RURAL BBY_09_091	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 317.352.750	0,3987390	\$ 0,00	Latitud: 7° 8'7,51"N Longitud: 79°15'40,19"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
12	LOTE RURAL BBY_09_111	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 25.369.932	0,1340770	\$ 0,00	Latitud: 7° 7'54,47"N Longitud: 79°14'44,06"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
13	LOTE RURAL BBY_09_112	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 27.526.660	0,0973170	\$ 0,00	Latitud: 7° 7'56,68"N Longitud: 79°14'42,82"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
14	LOTE RURAL BBY_09_120	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 60.059.563	0,2118210	\$ 20.223.023,77	Latitud: 7° 7'54,74"N Longitud: 79°14'34,57"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
15	LOTE RURAL BBY_09_215	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 1.092.834.966	0,9116810	\$ 0,00	Latitud: 7° 7'54,47"N Longitud: 79°15'36,34"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

8.2 DEPURACION DEL MERCADO:

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RUTA DEL CACAO													
PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 9 - sub zona 1 PORTUGAL - LISBOA comprende desde Portugal - Villa del libano hasta suburbano Lebrija													
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		VR. TERRENO	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR TOTAL ESPECIES	COORDENADAS	CARACTERISTICAS	NOMBRE Y FUENTE
						ÁREA EN HA	VHA	PROTECCION					
1	LOTE RURAL BBY_09_014	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 245.536.081	0%	\$ 245.536.081	0,251722	\$ 173.960.132,02	\$ 0,00	\$ 179.205.736	\$ 22.540.752	Latitud: 7° 19.637'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
2	LOTE RURAL BBY_09_022	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 670.188.970	0%	\$ 670.188.970	0,613602	\$ 174.205.739,31	\$ 0,00	\$ 560.326.297	\$ 2.969.683	Latitud: 7° 19.637'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
3	LOTE RURAL BBY_09_053	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 121.986.814	0%	\$ 121.986.814	0,491193	\$ 173.662.824,07	\$ 34.737.288,44	\$ 0	\$ 1.947.562	Latitud: 7° 19.637'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
4	LOTE RURAL BBY_09_055	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 439.186.279	0%	\$ 439.186.279	1,438397	\$ 179.603.255,46	\$ 79.449.151,45	\$ 95.664.836	\$ 5.731.508	Latitud: 7° 19.647'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
5	LOTE RURAL BBY_09_061	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 813.362.121	0%	\$ 813.362.121	0,730134	\$ 169.988.595,85	\$ 20.703.387,06	\$ 654.312.674	\$ 14.231.607	Latitud: 7° 19.637'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
6	LOTE RURAL BBY_09_063	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 31.796.563	0%	\$ 31.796.563	0,0560110	\$ 174.205.739,31	\$ 0,00	\$ 11.667.520	\$ 10.371.606	Latitud: 7° 19.637'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
7	LOTE RURAL BBY_09_064	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 486.820.592	0%	\$ 486.820.592	1,2396210	\$ 173.453.570,74	\$ 25.971.621,54	\$ 202.017.910	\$ 43.814.372	Latitud: 7° 19.637'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
8	LOTE RURAL BBY_09_067	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 705.417.338	0%	\$ 705.417.338	0,3817930	\$ 172.742.411,10	\$ 3.714.652,81	\$ 585.592.849	\$ 50.157.993	Latitud: 7° 19.637'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
9	LOTE RURAL BBY_09_075	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 41.058.884	0%	\$ 41.058.884	0,1802570	\$ 179.509.935,67	\$ 0,00	\$ 8.207.557	\$ 493.404	Latitud: 7° 19.637'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
10	LOTE RURAL BBY_09_085	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 76.653.778	0%	\$ 76.653.778	0,023140	\$ 179.603.255,46	\$ 0,00	\$ 72.313.951	\$ 183.808	Latitud: 7° 19.647'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
11	LOTE RURAL BBY_09_091	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 317.352.750	0%	\$ 317.352.750	0,3987390	\$ 173.287.679,49	\$ 0,00	\$ 234.247.401	\$ 14.008.794	Latitud: 7° 19.637'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
12	LOTE RURAL BBY_09_111	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 25.369.932	0%	\$ 25.369.932	0,1340770	\$ 179.540.892,08	\$ 0,00	\$ 0	\$ 1.297.628	Latitud: 7° 19.647'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
13	LOTE RURAL BBY_09_112	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 27.526.660	0%	\$ 27.526.660	0,0973170	\$ 179.603.255,46	\$ 0,00	\$ 9.788.994	\$ 259.216	Latitud: 7° 19.647'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
14	LOTE RURAL BBY_09_120	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 60.059.563	0%	\$ 60.059.563	0,2118210	\$ 179.603.255,46	\$ 20.223.023,77	\$ 179.596	\$ 1.613.203	Latitud: 7° 19.647'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
15	LOTE RURAL BBY_09_215	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 1.092.834.966	0%	\$ 1.092.834.966	0,9116810	\$ 173.942.615,14	\$ 0,00	\$ 932.917.397	\$ 1.337.392	Latitud: 7° 19.647'N Longitud: 77° 58.687'O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO

9. INVESTIGACION DIRECTA

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>**10. CALCULOS DEL VALOR TERRENO**

Se relaciona a continuación los datos de mercado comparables en el mismo sector de ubicación del predio objeto de avalúo.

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RUTA DEL CACAO													
PREDIO UNIDAD FUNCIONAL 9 - sub zona 1 PORTUGAL - LISBOA comprende desde Portugal - Villa del libano hasta suburbano Lebrija													
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		VR. TERRENO PROTECCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR TOTAL ESPECIES	COORDENADAS	CARACTERISTICAS	NOMBRE Y FUENTE
						ÁREA EN HA	VHA						
1	LOTE RURAL BBY_09_014	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 245.536.081	0%	\$ 245.536.081	0,251722	\$ 173.960.132,02	\$ 0,00	\$ 179.205.736	\$ 22.540.752	Latitud: 7° 13'35" N Longitud: 79° 16'48" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
2	LOTE RURAL BBY_09_022	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 670.188.970	0%	\$ 670.188.970	0,613602	\$ 174.205.739,31	\$ 0,00	\$ 560.326.297	\$ 2.969.683	Latitud: 7° 13'35" N Longitud: 79° 16'48" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
3	LOTE RURAL BBY_09_053	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 121.986.814	0%	\$ 121.986.814	0,491193	\$ 173.662.824,07	\$ 34.737.288,44	\$ 0	\$ 1.947.562	Latitud: 7° 13'35" N Longitud: 79° 16'48" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
4	LOTE RURAL BBY_09_055	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 439.186.279	0%	\$ 439.186.279	1,438397	\$ 179.603.255,46	\$ 79.449.151,45	\$ 95.664.836	\$ 5.731.508	Latitud: 7° 13'47" N Longitud: 79° 16'47" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
5	LOTE RURAL BBY_09_061	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 813.362.121	0%	\$ 813.362.121	0,730134	\$ 169.988.595,85	\$ 20.703.387,06	\$ 654.312.674	\$ 14.231.607	Latitud: 7° 13'34" N Longitud: 79° 16'48" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
6	LOTE RURAL BBY_09_063	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 31.796.563	0%	\$ 31.796.563	0,0560110	\$ 174.205.739,31	\$ 0,00	\$ 11.667.520	\$ 10.371.606	Latitud: 7° 13'35" N Longitud: 79° 16'48" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
7	LOTE RURAL BBY_09_064	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 486.820.592	0%	\$ 486.820.592	1,2396210	\$ 173.453.570,74	\$ 25.971.621,54	\$ 202.017.910	\$ 43.814.372	Latitud: 7° 13'35" N Longitud: 79° 16'48" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
8	LOTE RURAL BBY_09_067	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 705.417.338	0%	\$ 705.417.338	0,3817930	\$ 172.742.411,10	\$ 3.714.652,81	\$ 585.592.849	\$ 50.157.993	Latitud: 7° 13'35" N Longitud: 79° 16'48" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
9	LOTE RURAL BBY_09_075	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 41.058.884	0%	\$ 41.058.884	0,1802570	\$ 179.509.935,67	\$ 0,00	\$ 8.207.557	\$ 493.404	Latitud: 7° 13'37" N Longitud: 79° 16'48" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
10	LOTE RURAL BBY_09_085	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 76.653.778	0%	\$ 76.653.778	0,023140	\$ 179.603.255,46	\$ 0,00	\$ 72.313.951	\$ 183.808	Latitud: 7° 13'44" N Longitud: 79° 16'48" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
11	LOTE RURAL BBY_09_091	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 317.352.750	0%	\$ 317.352.750	0,3987390	\$ 173.287.679,49	\$ 0,00	\$ 234.247.401	\$ 14.008.794	Latitud: 7° 13'51" N Longitud: 79° 16'48" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
12	LOTE RURAL BBY_09_111	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 25.369.932	0%	\$ 25.369.932	0,1340770	\$ 179.540.892,08	\$ 0,00	\$ 0	\$ 1.297.628	Latitud: 7° 13'44" N Longitud: 79° 16'48" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
13	LOTE RURAL BBY_09_112	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 27.526.660	0%	\$ 27.526.660	0,0973170	\$ 179.603.255,46	\$ 0,00	\$ 9.788.994	\$ 259.216	Latitud: 7° 13'46" N Longitud: 79° 16'48" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
14	LOTE RURAL BBY_09_120	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 60.059.563	0%	\$ 60.059.563	0,2118210	\$ 179.603.255,46	\$ 20.223.023,77	\$ 179.596	\$ 1.613.203	Latitud: 7° 13'47" N Longitud: 79° 16'48" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
15	LOTE RURAL BBY_09_215	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 1.092.834.966	0%	\$ 1.092.834.966	0,9116810	\$ 173.942.615,14	\$ 0,00	\$ 932.917.397	\$ 1.337.392	Latitud: 7° 13'42" N Longitud: 79° 16'48" O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTADEL CACAO
Promedio						\$ 175.794.210,44							
Desviación estándar						\$ 3.349.211,02							
Coeficiente de variación						1,91%							
Máximo						\$ 179.143.421,46							
Mínimo						\$ 172.444.999,42							

Fuente: Estudio de mercado a 2020 Ruta del cacao, Lonja Inmobiliaria de Santander. Valores de negociación indexados a Noviembre de 2020.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

Se asigna a \$179.143.000/Ha. Se toma el valor máximo, para la Unidad Fisiográfica 1, área utilizable y por ser un área pequeña productiva.

10.2 ANALISIS DE DATOS PARA LAS UF CON PRESERVACION

No aplica.

10.3 RESIDUAL

No aplica..

10.4 SERVIDUMBRES

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

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

El área de afectación del predio no presenta Ronda Hídrica, de acuerdo a las verificaciones realizadas en los insumos entregados, el Esquema de ordenamiento Territorial y la cartografía de la CDMB y de acuerdo a la visita de campo.

Fuente: Ficha predial No. BBY-UF_09_354, Visita In Situ.

11. CALCULO VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1 COSTOS DE REPOSICION

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

11.2 DEPRECIACION (FITTO y CORVINNI)

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

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD/AÑOS	VIDA ÚTIL/AÑOS	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCIONES ANEXAS									
ÍTEM	EDAD/AÑOS	VIDA ÚTIL/AÑOS	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
b1- Enramada	12	40	30,00%	3,50	46,19%	\$ 196.625	\$90.825	\$105.800	\$ 105.000
b2- Corral para ganado	12	30	40,00%	3,00	41,03%	\$ 147.717	\$60.612	\$87.106	\$ 85.000
b3- Enramada	5	40	12,50%	3,00	23,86%	\$ 236.169	\$56.349	\$179.820	\$ 180.000
b4- Cerco interno	10	20	50,00%	1,50	37,52%	\$ 25.399	\$9.529	\$15.870	\$ 15.000
b5- Ramada	10	40	25,00%	2,00	17,76%	\$ 162.305	\$28.818	\$133.487	\$ 133.000
b6- Acceso vehicular	5	30	16,67%	2,50	17,02%	\$ 156.067	\$26.562	\$129.505	\$ 130.000

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

12. CALCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES FORESTALES

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

De acuerdo al análisis especial y técnico efectuado por medio del INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES descrito en la ficha predial BBY- UF_09_354 y tomando como fuente la información técnica de la Matriz Técnica de Cultivos Permanentes realizada por el Ingeniero Forestal JOSE VICENTE CASTILLO, se han liquidado valores a designar para cada cultivo y de unidades dispersas teniendo en cuenta el Estado Fito - sanitario, manejo cultural y de acuerdo a las densidades de siembra presentadas en cada caso.

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS - FICHA PREDIAL No. 1

DESCRIPCION	CANT	UND	VALOR ARBOL EN PIE.	ESTADO BUENO 90% APROX.	VALOR INDEMNIZADO
Maderable Orejo cap 120 alt 16 (DAP 38,20)	7,00	und	\$ 100.000,00	\$ 90.000,00	\$ 630.000,00
Maderable Orejo cap 160 alt 15 (DAP 50,93)	8,00	und	\$ 120.000,00	\$ 108.000,00	\$ 864.000,00
Maderable Orejo cap 100 alt 10 (DAP 31,83)	19,00	und	\$ 150.000,00	\$ 135.000,00	\$ 2.565.000,00
Maderable Mulato cap 120 alt 10 (DAP 38,20)	6,00	und	\$ 100.000,00	\$ 90.000,00	\$ 540.000,00
Maderable Mulato cap 170 alt 10 (DAP 54,11)	13,00	und	\$ 130.000,00	\$ 117.000,00	\$ 1.521.000,00
Maderable Mulato cap 40 alt 8 (DAP 12,73)	53,00	und	\$ 40.000,00	\$ 36.000,00	\$ 1.908.000,00
Maderable Chocho cap 100 alt 12 (DAP 31,83)	4,00	und	\$ 80.000,00	\$ 72.000,00	\$ 288.000,00
Maderable Mataraton cap 150 alt 15 (DAP 47,75)	1,00	und	\$ 150.000,00	\$ 135.000,00	\$ 135.000,00
Maderable Pumaroso (Pomaroso) cap 100 alt 12 (DAP 31,83)	1,00	und	\$ 95.000,00	\$ 85.500,00	\$ 85.500,00
Maderable Oiti cap 170 alt 7 (DAP 54,11)	5,00	und	\$ 120.000,00	\$ 108.000,00	\$ 540.000,00
Maderable Manchador cap 120 alt 16 (DAP 38,20)	17,00	und	\$ 180.000,00	\$ 162.000,00	\$ 2.754.000,00
SUBTOTAL INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS FICHA PREDIAL 1					\$ 11.830.500,00

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

INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS - FICHA PREDIAL No. 2

DESCRIPCION	CANT	UND	VALOR ARBOL EN PIE.	ESTADO BUENO 90% APROX.	VALOR INDEMNIZADO
Maderable Cedro cap 170 alt 22 (DAP 54,11)	1,00	und	\$ 520.000,00	\$ 468.000,00	\$ 468.000,00
Maderable Guamos cap 130 alt 10 (DAP 41,38)	3,00	und	\$ 100.000,00	\$ 90.000,00	\$ 270.000,00
Maderable Cucharó cap 160 alt 12 (DAP 50,92)	4,00	und	\$ 150.000,00	\$ 135.000,00	\$ 540.000,00
Frutal Mango edad producción	9,00	und	\$ 250.000,00	\$ 225.000,00	\$ 2.025.000,00
Frutal Aguacate edad producción	3,00	und	\$ 370.000,00	\$ 333.000,00	\$ 999.000,00
Fique	14,00	und	\$ 80.000,00	\$ 72.000,00	\$ 1.008.000,00
Frutal Limón Toronjo edad producción	1,00	und	\$ 156.000,00	\$ 140.400,00	\$ 140.400,00
Frutal Guayabo edad producción	5,00	und	\$ 180.000,00	\$ 162.000,00	\$ 810.000,00
Tutumo	1,00	und	\$ 80.000,00	\$ 72.000,00	\$ 72.000,00
Frutal Mandarino edad producción	6,00	und	\$ 160.000,00	\$ 144.000,00	\$ 864.000,00
Frutal Plátano edad producción	10,00	und	\$ 18.000,00	\$ 16.200,00	\$ 162.000,00
SUBTOTAL INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS FICHA PREDIAL 2					\$ 7.358.400,00

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

INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS - FICHA PREDIAL No. 3

DESCRIPCION	CANT	UND	VALOR ARBOL EN PIE.	ESTADO BUENO 90% APROX.	VALOR INDEMNIZADO
Ornamental Yarumus cap 80 alt 11 (DAP 25,46)	25,00	und	\$ 100.000,00	\$ 90.000,00	\$ 2.250.000,00
Ornamental Aros cap 40 alt 3 (DAP 12,73)	100,00	und	\$ 60.000,00	\$ 54.000,00	\$ 5.400.000,00
Frutal Limón Mandarino edad producción	1,00	und	\$ 190.000,00	\$ 171.000,00	\$ 171.000,00
Pasto grama dulce	1.425,00	m2	\$ 1.250,00	\$ 1.125,00	\$ 1.603.125,00
SUBTOTAL INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS FICHA PREDIAL 3					\$ 9.424.125,00

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

TOTAL INVENTARIO DE ESPECIES Y CULTIVOS TOTAL PREDIO BBY-UF_9_354**\$ 28.613.025,00**

Fuente: Ficha predial de afectación No. BBY-UF_09_354 suministrada.

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

1. Manual de precios unitarios Comisión Tripartita Embalse TONA, elaborado por la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER. 2. Manual de precios unitarios del proyecto Hidroeléctrico del Sogamoso, participante la LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER. 3. UMATÁ Departamental. 4. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/agropecuario/sistema-de-informacion-de-precios-sipsa>, 5. <http://www.centroabastos.com>, 6. <http://www.fenalce.org>, 7. <http://www.agronet.gov.co>, 8. <http://www.dane.gov.co>, 9. <http://www.cenipalma.org.co>, 10. <http://www.fedepalma.org.co>, 11. <http://www.fedemaderas.org.co>, 12. <http://sac.org.co>. 13. Documentos privados investigativos de la Lonja Inmobiliaria de Santander, profesionales agremiados y otros.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- Para determinar el justiprecio del inmueble se tomó en cuenta el método comparativo o investigación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las del que se avalúa.
- La localización general del inmueble rural en el Municipio de Lebrija Santander el predio El Rosedal en el km 110+ 378,92 al Km 110+494,09 margen Izquierda.
- La ubicación del predio en una zona rural del municipio de Lebrija en la Vereda Cuzaman, y el acceso al mismo.
- La extensión y configuración del lote, con su topografía plana a moderadamente inclinada.
- Los servicios públicos y comunales con que cuenta el sector, y demás condiciones básicas y sanitarias.
- Los usos del suelo predominantes en la zona rural Suelo de producción Agroforestal principalmente en zona de afectación del predio, cercanías, y Suelos de Protección y de importancia Ambiental en el resto y en zonas aledañas.
- Para asignar un valor consecuente y acorde a la situación actual del mercado inmobiliario se reviso el comportamiento de las zonas adyacentes.
- Las vía de acceso a través de la Autopista Bucaramanga – Barrancabermeja partiendo desde el casco urbano de Lebrija, existen en el sector vías alternas veredales y caminos de herradura.
- El servicio de transporte de frecuencia amplia y permanente por medio de buses que conducen de Lebrija a Barrancabermeja.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

- Los servicios públicos rurales del sector y los urbanos aledaños y demás condiciones básicas y sanitarias del sector, así como la disponibilidad de los mismos para nuevos proyectos urbanísticos en la parte urbana cercana.
- Los usos del suelo predominantes en la zona, su desarrollo.

El comportamiento del mercado inmobiliario, cuantificado y analizado por:

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

13.1 CONSIDERACIONES ESPECIALES

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo, están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Se asume de buena fé, que la ficha predial No. **BBY-UF_09_354 - 2020** y todos los demás insumos suministrados por la firma contratante, son fidedignos, como también toda la información suministrada por la entidad peticionaria, base fehaciente para la realización del presente informe.
- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en la zona o el municipio donde se localiza el predio, en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

- Certificamos este avalúo como un avalúo corporativo No. **BBY-UF_09_354 - 2020**. Un avalúo corporativo es aquel que elabora la Lonja Inmobiliaria de Santander, como Entidad, a través de su departamento de avalúos, sometido a evaluación y aprobación de un comité técnico de revisión por parte de una comisión evaluadora y siguiendo todos los procedimientos especiales dentro del reglamento interno de avalúos corporativos, sobre cualquier tipo de bienes muebles, inmuebles o intangibles y avalado por miembros del Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Colombia, en cumplimiento a los requisitos legales, para efectos de las valoraciones ordenadas en la Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, Resolución 620 de 2008, y demás efectos legales.
- En caso de no estar de acuerdo con el presente Informe Avaluatorio, se debe objetar ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" Oficina del Catastro Seccional de Bucaramanga, dentro de los cinco (5) hábiles, al recibo de este en cumplimiento a lo ordenado en el Decreto 1420 de 1.998 surtiendo todos los efectos de Ley.
- Esta consultoría es propiedad de la Lonja Inmobiliaria de Santander, quedando prohibida su reproducción parcial o total, o de las cifras estimadas, sin la aprobación de esta corporación, aclarando el uso a propiedad privada de orden confidencial con base en la protección de los derechos de propiedad intelectual.
- Certificamos que la Lonja Inmobiliaria de Santander, sus directivos, comité técnico, ni avaluadores, no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni existen vínculos de naturaleza alguna con el propietario actual o anterior, por lo cual nuestra manifestación es subjetiva a nuestra manera de ver, analítica y comparativa con el mercado inmobiliario en la fecha del evento o solicitud el avalúo que se muestra en la investigación económica en el sector.
- El presente avalúo tiene control de calidad aprobado por un comité técnico de profesionales avaluadores con R.A.A vigente y miembros de esta corporación.
- Que el precio fijado para el valor del metro cuadrado se fijó a través de los métodos avaluatorios de mercado, y se determinó de acuerdo a consultas de varios avaluadores reconocidos y activos con Registro Abierto de Avaluadores y tiene visto bueno por de la Lonja Inmobiliaria de Santander.
- Se deja constancia que la Lonja Inmobiliaria, ni sus avaluadores tienen interés alguno en el bien valorado en el avalúo corporativo No. **BBY-UF_09_354 - 2020**. De igual manera se aclara que la Lonja Inmobiliaria de Santander no tiene responsabilidad alguna si resultare alguna diferencia que en el avalúo corporativo se haya tomado in situ y documentos legales anexos (escrituras y otros), por cuanto se da certeza a lo observado y levantado in situ en las inspecciones físicas.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

- Se certifica que la presente consultoría, es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, comunes y universalmente aceptados. Igualmente, la Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, no han sido influidos por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones finales, manifestando que no tienen ningún interés, directo o indirecto con los bienes y áreas evaluadas, ni en el presente ni a futuro.
- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifestamos que no nos liga con los propietarios de predios o residentes encuestados en la zona estudiada, lazos familiares ni de ninguna índole.
- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron han sido contratados para la realización del informe o estudio técnico, únicamente en su carácter profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades, igualmente los datos e información encuestada que se haya obtenido, los datos de terceras personas o archivos de instituciones privadas o públicas, necesarios para la realización del estudio de valoración, son ciertas hasta donde alcanza la buena fe de los evaluadores.
- La Lonja Inmobiliaria de Santander afiliada a Asolonjas, y los evaluadores que intervinieron, manifiestan que no han exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- El presente estudio valuatorio, arroja unos resultados matemáticos que se deben tomar como base para la toma de decisiones, ya que el avalúo es un concepto subjetivo, para que las partes que intervienen, lo analicen, lo consulten; solo se aceptarían las objeciones o revisiones conforme a la Resolución No. 0620 del IGAC de 2008. De igual manera la Lonja Inmobiliaria de Santander, y los evaluadores no pueden ser requeridos para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan acuerdos previos.
- Los comités técnicos de revisión para el control de calidad, a los cuales se ha sometido esta consultoría, están de acuerdo a lo consignado en el presente informe que ha sido elaborado bajo coordinación de la Lonja Inmobiliaria de Santander, cumplidos los trámites institucionales establecidos por los estatutos y reglamentos internos sobre avalúos corporativos, de inmediato se incorporan a los archivos de la institución, autorizando su entrega al destinatario, a partir de **Diciembre 31 de 2020**.
- De conformidad con el ordenamiento legal del Decreto 422 artículo 2 literal 7 del año 2000, el término de este estudio, es de un año calendario a partir de su expedición y entrega, cumpliéndose las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el sector de predios analizados se conservan.
- Se informa que la presente consultoría es confidencial para la Lonja Inmobiliaria de Santander, los evaluadores que en ella intervinieron, y para el usuario(s) a quienes está dirigida, y que la Lonja Inmobiliaria de Santander ni los evaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en la misma.



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

- El presente informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las partes, sin que por ello la Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander tenga causales de responsabilidad civil o penal.

Nota:

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

14. RESULTADO DEL AVALÚO CORPORATIVO No. BBY-UF_09-354 PREDIO RURAL – El Rosedal, Vereda Cuzaman.

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO				
UF1. Area de terreno utilizable BBY_09_354	HA	0,1625870	\$ 179.143.000,00	\$ 29.126.323,00
SUBTOTAL AREA TERRENO REQUERIDO	HA	0,162587		\$ 29.126.323,00
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
b1- Enramada	m2	15,75	\$ 105.000,00	\$ 1.653.750,00
b2- Corral para ganado	m2	46,77	\$ 85.000,00	\$ 3.975.450,00
b3- Enramada	m2	2,25	\$ 180.000,00	\$ 405.000,00
b4-Cerco interno	m	55,20	\$ 15.000,00	\$ 828.000,00
b5-Ramada	m2	9,60	\$ 133.000,00	\$ 1.276.800,00
b6- Acceso vehicular	m	9,82	\$ 130.000,00	\$ 1.276.600,00
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				\$ 9.415.600,00
CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES AISLADOS				
CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES AISLADOS				\$ 28.613.025,00
SUBTOTAL CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES				\$ 28.613.025,00
AVALUO TOTAL PREDIO BBY-UF_09_354				\$ 67.154.948,00

BMANGA, DICIEMBRE 31 DE 2020.

SON: SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MCTE.

Cordialmente,


ERWIN FERNANDO FUENTES G.
 PERITO DESIGNADO CONTRATISTA
 LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER.

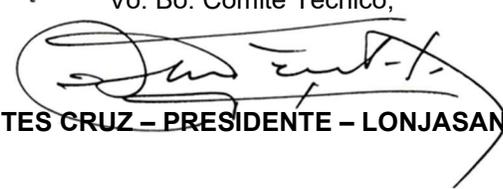
R.A.A AVAL 91479580

Vo. Bo. Comité Técnico,


ING. GERMAN A. FUENTES
 DIRECTOR DE AVALUOS
 LONJA INMOBILIARIA DE
 SANTANDER.

R.A.A 91258234

Vo. Bo. Comité Técnico,


ALONSO FUENTES CRUZ – PRESIDENTE – LONJASAN. RAA AVAL-5559733



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

CAPITULO DOS

INDEMNIZACIONES (DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE).

DAÑO EMERGENTE POR ESCRITURACION:

LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE AVALUO No. BBY_09_354

DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA LIQUIDACION DAÑO EMERGENTE

MONTO PREDIO POR AVALUO	\$	67.154.948	%
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	\$	206.089	0,31%
HOJAS DE ESCRITURA (10)	\$	35.000	0,01%
COPIAS ESCRITURAS (3): 30 HOJAS	\$	135.000	0,05%
AUTENTICACIONES	\$	45.000	0,02%
BIOMETRIA	\$	5.800	0,00%
SUBTOTAL	\$	426.889	0,39%
OTRAS CUENTAS			
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	\$	3.163	0,00%
FONDO SUPERNOTARIADO	\$	3.163	0,00%
IVA	\$	81.109	0,07%
TOTAL GASTOS NOTARIALES	\$	514.324	0,47322004%
OTROS GASTOS:			
BOLETA FISCAL DPTAL	\$	972.525	1,4%
REGISTRO INSTR. PUBLICOS	\$	376.069	0,6%
SUBTOTAL OTROS	\$	1.348.594	2,0%
TOTAL	\$	1.862.918	2,5%

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

NOTA:

LA RETE FUENTE ES A CARGO DEL VENDEDOR POR NORMA LEGAL, QUE ES EQUIVALENTE AL 1% DEL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO, LA CUAL NO SE TIENE EN CUENTA. (LEY 223 DE 1995, DECRETO 650 DE 1996). EL DAÑO EMERGENTE POR ESTE CONCEPTO, SE CALCULO APROXIMADAMENTE A LOS COSTOS Y GASTOS NOTARIALES, LOS CUALES VARIAN AL VALOR FINAL DE ENAJENACION Y EL VALOR DE DOCUMENTOS QUE SE REGISTREN EN EL ACTO NOTARIAL DE LEGALIZACION.

LUCRO CESANTE:

SALVEDAD: Se hace salvedad que no fueron suministrados por la Concesión, ni por los propietarios los respectivos documentos para el cálculo de las indemnizaciones por lucro cesante. Por lo anterior en el presente informe no se liquidaron indemnizaciones según la Resolución 898 de 2014.

Bucaramanga, Diciembre 31 de 2.020

Cordialmente,

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

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

Vo. Bo. Comité Técnico,

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

ANEXOS



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

VISTA SATELITAL DEL PREDIO IGAC

Consulta Catastral

Buscar por nombre de ubicación

Resultado

Exportar Shape file(zip)

Departamento: 68 - SANTANDER
Municipio: 406 - LEBRÚJA
Código Predial Nacional: 6840600000000005005400000000
Código Predial: 684060000000050054000
Destino económico: D - AGROPECUARIO
Dirección: ROSEDAL VDA CUZAMAN
Área de terreno: 47500 m2
Área construida: 152 m2

Construcción 1

Escala: 1:4.000 Coordenadas: Lat 07° 07' 48,00" Lng -073° 15' 20,94" CRS: WGS 84

IGAC Consulta Catastral GOBIERNO DE COLOMBIA

PREDIO BBY-UF 09- 354

Consulta Catastral

Buscar por nombre de ubicación

Resultado

Exportar Shape file(zip)

Departamento: 68 - SANTANDER
Municipio: 406 - LEBRÚJA
Código Predial Nacional: 6840600000000005005400000000
Código Predial: 684060000000050054000
Destino económico: D - AGROPECUARIO
Dirección: ROSEDAL VDA CUZAMAN
Área de terreno: 47500 m2
Área construida: 152 m2

Construcción 1

Escala: 1:2.000 Coordenadas: Lat 07° 07' 49,37" Lng -073° 15' 34,50" CRS: WGS 84

IGAC Consulta Catastral GOBIERNO DE COLOMBIA



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

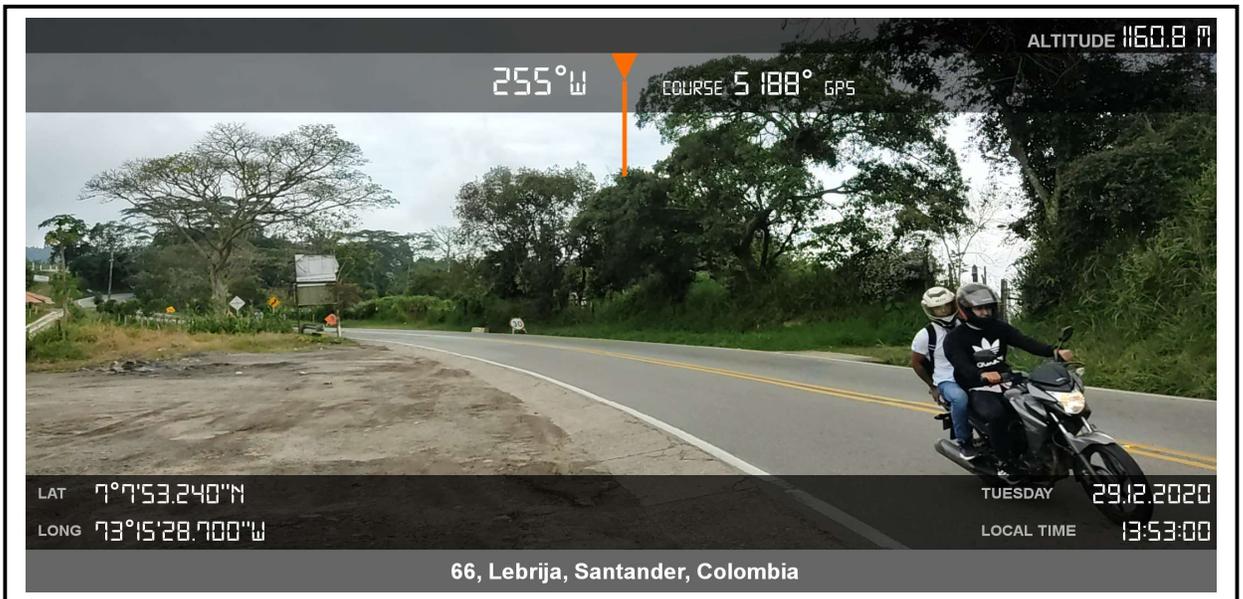
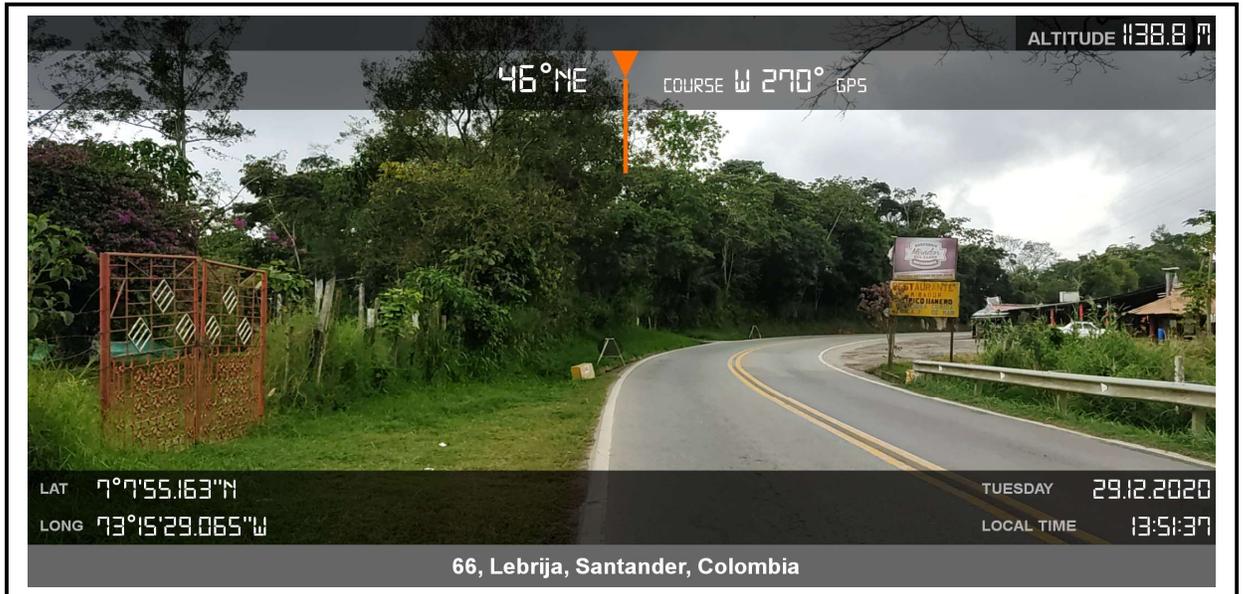
AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

PANORAMICAS ACCESO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

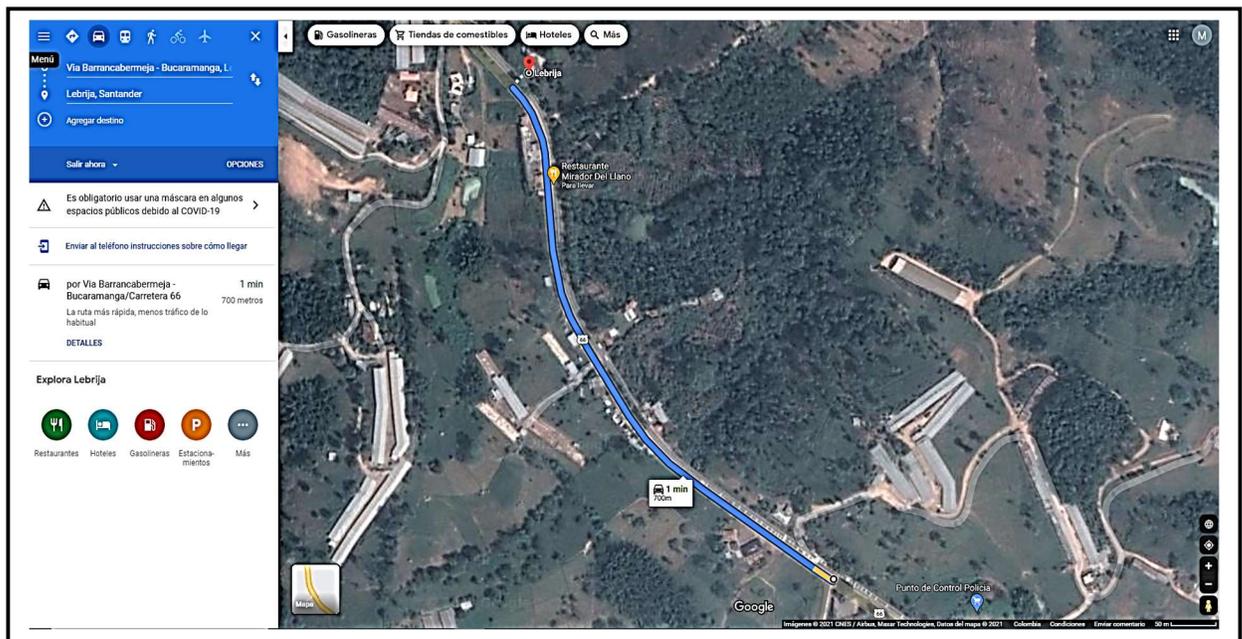
CRA 19 No. 35-02 CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA (219), TEL: 6422574 – 6422331.

<http://www.lonjasan.com>

FACHADA CASA HACIENDA



ACCESO



Setecientos metros Adelante del control de policía del Guamito



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

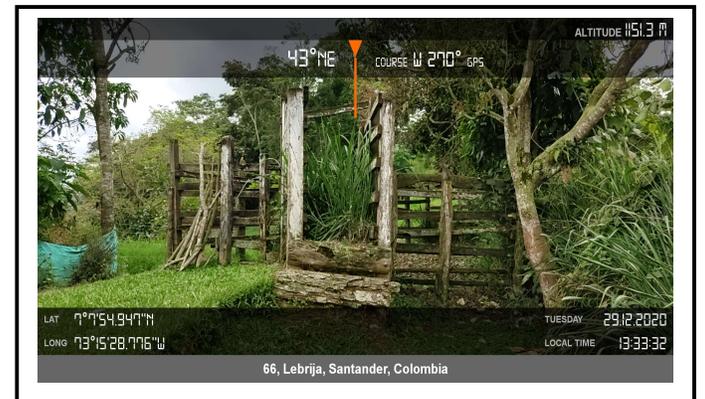
<http://www.lonjasan.com>

14.2 ANEXOS FOTOGRÁFICOS

Anexo B1



Anexo B2





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

Anexo B3



Anexo B4



Anexo B5





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

Anexo B6

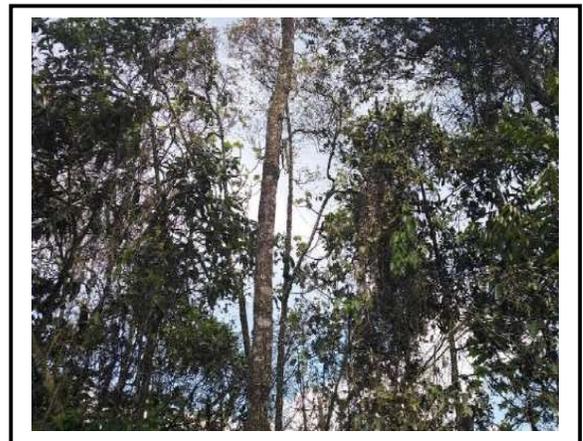


REGISTRO DE CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES

OREJO



MULATO



CHOCHO



MATARATON





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

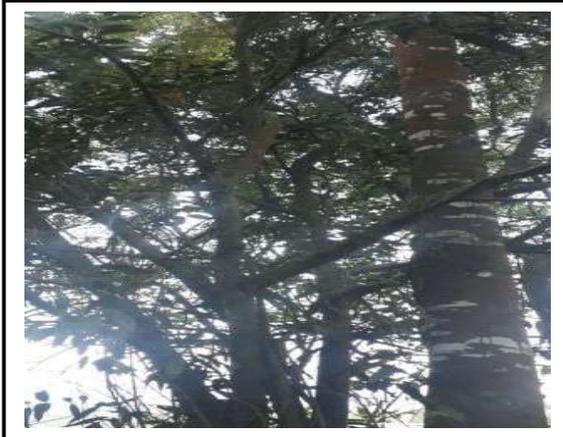
AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

PUMAROSO/POMAROSO



OITI



AGUACATE



ARO



CEDRO



CUCHARO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

AFILIADO A ASOLONJAS



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

<http://www.lonjasan.com>

FIQUE



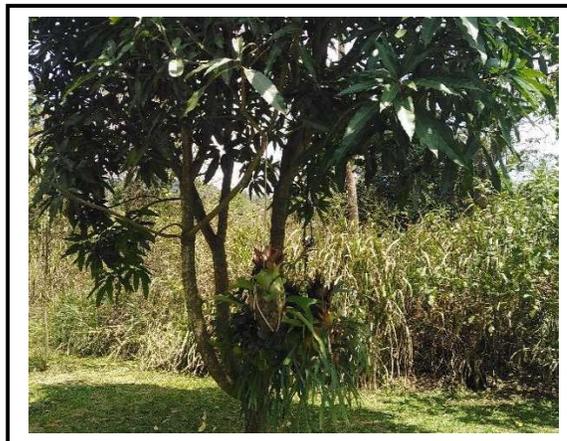
GUAYABO



GUAMO



MANGO



LIMON TORONJO



TUTUMO/TOTUMO





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

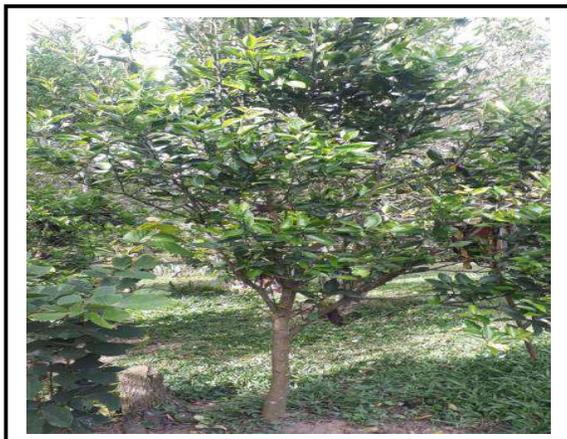


AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

MANDARINO



PLATANO



LIMON MANDARINO



YARUMUS /YARUMO



MANCHADOR



PASTO GRAMA DULCE





CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

ANEXO DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES:

CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM B1

b1- Enramada						
DESCRIPCION	ITEM		UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL
1 Preliminares	1,1	Localización y replanteo obra arquitectónica	m2	15,75	\$ 3.599,00	\$ 56.684,25
	1,2	Limpieza descapote y retiro de sobrantes	m2	15,75	\$ 1.475,00	\$ 23.231,25
2 Movimiento de Tierra	2,1	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	3,15	\$ 23.387,60	\$ 73.670,94
	2,2	Relleno material sitio compactado rana	m3	1,575	\$ 25.253,19	\$ 39.773,78
3 Cubiertas	3,1	Suministro e instalación de Cubierta en ZINC (Incluye estructura de soporte en parales de madera rolliza)	gbl	1	\$ 987.328,13	\$ 987.328,13
4 Cerramiento	4,1	Polisombra	m2	37,31	\$ 4.000,00	\$ 149.220,37
5 Transporte interno de materiales	5,1	Transporte materiales	viajes	3	\$ 260.000,00	\$ 780.000,00
6 Mano de obra	6,1	Mano de obra	hc	24	\$ 23.800,00	\$ 571.200,00
7 Herramienta y equipo menor	7,1	Herramienta y equipo menor	gbl	1	\$ 11.800,00	\$ 11.800,00
SUBTOTAL						\$ 2.692.908,72
ADMINISTRACION						\$ 134.645,44
AIU 12 % IMPREVISTOS						\$ 134.645,44
UTILIDADES						\$ 134.645,44
TOTAL						\$ 3.096.845,02
VALOR POR M2						\$ 196.625,08

ITEM B2

b2- Corral para ganado						
DESCRIPCION	ITEM		UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL
1 Preliminares	1,1	Localización y replanteo obra arquitectónica	m2	46,77	\$ 3.599,00	\$ 168.325,23
	1,2	Limpieza descapote y retiro de sobrantes	m2	46,77	\$ 1.475,00	\$ 68.985,75
2 Movimiento de Tierra	2,1	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	9,35	\$ 23.387,60	\$ 218.767,61
	2,2	Relleno material sitio compactado rana	m3	4,68	\$ 25.253,19	\$ 118.109,18
3 Cerramiento	3,1	Suministro e instalación de cerramiento en parales y cerca de madera (Incluye puntillas)	gbl	1	\$ 3.282.652,59	\$ 3.282.652,59
4 Estructura	4,1	Embarcadero en concreto de forma irregular	gbl	1,00	\$ 337.365,00	\$ 337.365,00
5 Transporte interno de materiales	5,1	Transporte materiales	viajes	4	\$ 260.000,00	\$ 1.040.000,00
6 Mano de obra	6,1	Mano de obra	hc	32	\$ 23.800,00	\$ 761.600,00
7 Herramienta y equipo menor	7,1	Herramienta y equipo menor	gbl	1	\$ 11.800,00	\$ 11.800,00
SUBTOTAL						\$ 6.007.605,35
ADMINISTRACION						\$ 300.380,27
AIU 12 % IMPREVISTOS						\$ 300.380,27
UTILIDADES						\$ 300.380,27
TOTAL						\$ 6.908.746,16
VALOR POR M2						\$ 147.717,47



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

**AFILIADO A ASOLONJAS**

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

<http://www.lonjasan.com>**ITEM B3**

b3- Enramada						
DESCRIPCION	ITEM	UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL	
1 Preliminares	1,1	Localización y replanteo obra arquitectónica	m2	2,25	\$ 3.599,00	\$ 8.097,75
	1,2	Limpieza descapote y retiro de sobranes	m2	2,25	\$ 1.475,00	\$ 3.318,75
2 Movimiento de Tierra	2,1	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	0,45	\$ 23.387,60	\$ 10.524,42
	2,2	Relleno material sitio compactado rana	m3	0,225	\$ 25.253,19	\$ 5.681,97
3 Cubiertas	3,1	Suministro e instalación de Cubierta en ZINC (Incluye estructura de soporte en parales de madera rolliza)	gbl	1	\$ 141.046,88	\$ 141.046,88
4 Cerramiento	4,1	Polisombra	m2	14,10	\$ 4.000,00	\$ 56.400,00
5 Transporte interno de materiales	5,1	Transporte materiales	viajes	0,5	\$ 260.000,00	\$ 130.000,00
6 Mano de obra	6,1	Mano de obra	hc	4	\$ 23.800,00	\$ 95.200,00
7 Herramienta y equipo menor	7,1	Herramienta y equipo menor	gbl	1	\$ 11.800,00	\$ 11.800,00
						SUBTOTAL
						\$ 462.069,76
						ADMINISTRACION
						\$ 23.103,49
						IMPREVISTOS
						\$ 23.103,49
						UTILIDADES
						\$ 23.103,49
						TOTAL
						\$ 531.380,23
						AIU 12 %
						\$ 63.765,63
						TOTAL
						\$ 594.645,86
						VALOR POR M2
						\$ 236.168,99

ITEM B4

b4-Cerco interno					
ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VR/UNIT	VR/TOTAL
1	ESTACON DE MADERA	UND	21,00	\$ 25.960,00	\$ 545.160,00
2	MANO DE OBRA	HC	15	\$ 23.800,00	\$ 357.000,00
3	ALAMBRE PARA CERCA ELECTRICA GALVANIZADO	rl	0,552	\$ 136.526,00	\$ 75.362,35
4	PUNTILLA CON CABEZA 2"	LB	1,00	\$ 2.478,00	\$ 2.478,00
5	TRANSPORTE MATERIAL	VIAJES	1,0	\$ 260.000,00	\$ 260.000,00
6	HERRAMIENTA MENOR	GBL	1	\$ 11.800,00	\$ 11.800,00
					SUB TOTAL
					\$ 1.251.800,35
					AIU 12%
					\$ 150.216,04
					TOTAL
					\$1.402.016,39
					TOTAL ML
					\$ 25.398,85



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

**AFILIADO A ASOLONJAS**

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

<http://www.lonjasan.com>**ITEM B5**

b5-Ramada							
DESCRIPCION	ITEM		UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL	
1 Preliminares	1,1	Localización y replanteo obra arquitectónica	m2	9,6	\$ 3.599,00	\$ 34.550,40	
	1,2	Limpieza descapote y retiro de sobrantes	m2	9,6	\$ 1.475,00	\$ 14.160,00	
2 Movimiento de Tierra	2,1	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	1,92	\$ 23.387,60	\$ 44.904,19	
	2,2	Relleno material sitio compactado rana	m3	0,96	\$ 25.253,19	\$ 24.243,06	
3 Cubiertas	3,1	Suministro e instalación de Cubierta en TEJA DE BARRO (Incluye estructura de soporte en madera aserrada)	gbl	1	\$ 774.835,20	\$ 774.835,20	
5 Transporte interno de materiales	6,1	Transporte materiales	viajes	1	\$ 260.000,00	\$ 260.000,00	
6 Mano de obra	7,1	Mano de obra	hc	8	\$ 23.800,00	\$ 190.400,00	
7 Herramienta y equipo menor	8,1	Herramienta y equipo menor	gbl	1	\$ 11.800,00	\$ 11.800,00	
	SUBTOTAL					\$ 1.354.892,86	
	AIU 12 %	ADMINISTRACION					\$ 67.744,64
		IMPREVISTOS					\$ 67.744,64
		UTILIDADES					\$ 67.744,64
		TOTAL					\$ 1.558.126,78
VALOR POR M2						\$ 162.304,87	

ITEM B6

b6- Acceso vehicular							
DESCRIPCION	ITEM		UND.	CANT.	VLR UNIT	VLR TOTAL	
1 Preliminares	1,1	Localización y replanteo obra arquitectónica	m2	44,19	\$ 3.599,00	\$ 159.039,81	
	1,2	Limpieza descapote y retiro de sobrantes	m2	44,19	\$ 1.475,00	\$ 65.180,25	
2 Movimiento de Tierra	2,1	Excavación manual de tierra o conglomerado	m3	8,10	\$ 23.387,60	\$ 189.439,56	
	2,2	Relleno material sitio vibrocompactador Dynapac C15	hr	0,50	\$ 84.233,00	\$ 42.116,50	
3 Mano de obra	3,1	Mano de obra	hc	16	\$ 23.800,00	\$ 380.800,00	
4 Herramienta y Equipo menor	4,1	Herramienta y equipo menos	gbl	1,00	\$ 11.800,00	\$ 11.800,00	
5 Transporte interno de materiales	5,1	Transporte materiales	viajes	2	\$ 260.000,00	\$ 520.000,00	
	SUBTOTAL					\$ 1.368.376,12	
	AIU 12 %	ADMINISTRACION					\$ 54.735,04
		IMPREVISTOS					\$ 54.735,04
		UTILIDADES					\$ 54.735,04
		TOTAL					\$ 1.532.581,25
VALOR M3						\$ 156.067,34	

ANEXO DE VALORES UNITARIOS DE CULTIVOS Y ESPECIES FORESTALES



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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

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

VALOR CULTIVOS PERMANENTES Y SEMIPERMANENTES										
RESUMEN Fuente: Estudio de caracterización y análisis de especies forestales y cultivos en la Ruta del Cacao de las unidades Funcionales Ruta del cacao, en jurisdicción de los diferentes municipios SEPTIEMBRE-DICIEMBRE DE 2016 - AGOSTO 2.020. (Ing. Forestal José Vicente Castillo). TP No. 12169 DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA										
VALOR ARBOL EN PIE 100%										
LOS VALORES ADOPTADOS QUEDAN A CRITERIO DEL AVALUADOR DE ACUERDO AL ESTADO DE CADA ESPECIE SEGÚN EL RANGO DE CLASIFICACIÓN.										
CULTIVOS Y ESPECIES	< 10 DAP	< 20 DAP	< 30 DAP	< 40 DAP	< 60 DAP	< 80 DAP	< 100 DAP	< 120 DAP	< 140 DAP EN ADEL.	
ABARCO	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-70000	80000 -100000	100 -120	130-150	\$150-160	\$160		
ABAREMA JUJUMBA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	
ACACIO/ACACIO LEUCADENA	\$30000 - 50,000	\$150-180	\$200.- \$280.	\$ 320.000	\$ 380.000	\$ 400.000	\$ 420.000			
ACACIO / ACACIO MAGNUN	\$30000 - 50,000	\$150-180	\$200.- \$280.	\$ 320.000	\$ 380.000	\$ 400.000	\$ 420.000			
ACEITE MARIA	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000					
ACETUNO	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000					
A CHOTE - ACHIOTE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
AGUA CATE CHOQUETTE	1HASTA 3	\$ 120.000	> 3 AÑOS	\$ 235.000						
AGUA CATE TECNI	1HASTA 3	\$ 250.000	> 3 AÑOS	\$ 450.000	PCC	CRIOLLO 5 ANOS \$205.983				semiero vara \$20,000
AGUA CATE TRAD	1HASTA 3	\$ 125.000	> 3 AÑOS	\$ 370.000	PCC	CRIOLLO MENOR A 2 ANOS \$60.000 A \$125.983				semiero vara \$20,000
AJISITO - AJI	\$ 20.000	\$20. A \$50.	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	MATA DE AJI \$30 A \$60				DEPENDE DEL TAMAÑO
ALAPO	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000					
ALBARICO	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-70000	80000-100000	100 - 120	PALMA ORNAMENTAL \$105,983				
ALBICIA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	
ALCURIJO-ACURUCO	\$ 20.000	\$20. A \$50.	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
ALGARROBO	\$ 20.000	\$30. A \$55.	\$ 60-80000	\$80000-100000	\$110000-120000	\$ 350.000	\$ 520.000			
ALGODÓN - ALGODONCILLO	\$ 30.000	\$30. - \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000	\$ 130.000	130-150			
ALMENDRO	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-80000	100000-120000	135-150	\$ 180.000	\$ 200.000	< 5 AÑOS \$80		6-20 AÑOS \$130; 20-25 AÑOS \$ 90
ANACO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
ANGELINO	\$ 30.000	\$ 45.000	\$50 A \$80.000	\$80 A \$100.000	\$100 A \$130	\$100 A \$130	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 160.000	
ANON <5 AÑOS FRUTAL \$80,000	< 1 año \$40	ANON 5 -10 AÑOS FRUTAL \$100,000		ANON >10 AÑOS FRUTAL \$120,000						
ANON MONTAÑERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	ANON <5 AÑOS FRUTAL \$80,000
ARAPO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000			\$ 180.000
ARAZA (FRUTAL)	\$30 -\$60	< 3 años		ARAZA de 3 a < 10 AÑOS \$100 MIL						PARECIDO A GUAYABA
ARENOSO	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000					
ARBOL O FRUTO DEL PAN	PRODUCCION \$120.000-150.000									
ARBOL DE NAVIDAD	ENTRE \$ \$15.000 Y \$30.00 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)									
ARCABUCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						> 10 AÑOS \$80,000 - \$100.000
ARCHI	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000						
AREVALITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
AREVALO	\$ 10.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
ARNICA	PEQUEÑO \$30,000 GRANDE > 3 AÑOS \$100,000									
ARO	30-60	60-100	\$ 120	\$ 150	\$ 180.000	\$ 200.000				
ARRAYAN	\$ 40.000	\$ 50.000	60000-80000	100000-120000	135-150	\$ 180.000	\$ 200.000			
AZALBA ENRE 1 Y 5 ANOS	\$ 25.000									
BAILADOR	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90,000	\$95000-120,000	\$ 150.000	\$ 180.000				
BALO -BALLO-VALLO- BALLADON	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
BALSAMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 100.000	\$ 100.000						
BALSILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 130.000					
BALSO - BALSÓ BLANCO/NEGRO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$40 A \$80	\$100 A \$130	\$135 A \$150	\$ 180.000	\$ 200.000			
BAMBÚ- CAÑABRAVA	\$ 100.000			entre 60 y 100 cepas %\$600,000						
BAMBÚ- GUADUA (matas con mas de 30 canutos o cepas) por M2	\$12,500-18,000/m2									
BAMBÚ- GUADUA (matas con mas de 30 canutos o cepas)	350000/450000		PEQUEÑA CON Poca CANTIDAD DE CEPAS =		\$180.000					mas DE 200 cepas. A \$2.000.000.
BARA DE JUAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000								
BARBASCO - BOMBASCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	130-150				
BLANQUILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$60 A \$100	S/N TAMAÑO				
BAYO FRUTAL	PEQ. \$30000	PCC \$100,000								
BOLANDERA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
BOROJO	\$ 61.000	\$ 100.000								
BROMELIA	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000	\$ 130.000				ENTRE \$10 A \$30 ORNAMENTAL
BUCARO (ROSE GALLO)	\$ 30.000	\$ 40.000	60000-80,000	\$ 100.000	\$ 120.000	130-150	\$ 180	220	250-300	
CABELLO DE ANGEL	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000					
CA CAO TRAD	ENTRE \$47 Y \$50		ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO DE LA ESPECIE			TEOBROMA - TECNIFICADO \$80-\$80M IL-PORCELANA \$50 MIL > 3-4 AÑOS				
CA CAO TRAD	ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO DE LA ESPECIE			1-6 MESES \$ 15,000	> 1 AÑO \$ 25	> 2 AÑO \$30				



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

CACHO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	65000-80000	65000-80000					\$ 100.000
CACHO DE VENADO/ORNAMENTAL	\$ 20.000	\$50 A \$100.000 SEGÚN TAMAÑO.								
CACTUS - CATUS	<3 AÑOS \$25	3-5 AÑOS\$50	<5-10 AÑOS \$60							
CAFECITO - CAFETILLO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000			
CAFÉ	\$20 A \$45	\$ 45.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100	\$ 120	< 5 AÑOS \$45	15 AÑOS\$80	PCC \$100-\$240	
CAFETO / CAJETO	\$20 A \$45	\$ 45.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100	\$ 120		15 AÑOS\$80		
CAIMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000						\$ 100.000
CAMPANO	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000					
CAÑELO	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000					
CAÑA-BRAVA (matas)	ENTRE \$10.000 Y \$50000 DE ACUERDO A LA CANTIDAD DE VARAS			VARA INDIVIDUAL ENTRE \$1.000 A \$1.500				CAÑA MUDA <		\$29
CAÑAHUETE - CAÑAGUATE	\$ 30.000	\$ 40.000	50-60	80-100	\$ 120.000	\$ 130.000				\$ 100.000
CAÑOFISTULO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000					
CAÑA FORRAJERA	\$250-\$350/M2	\$2,500,000/HA								
CAOBO - CAOBO ROJO	\$ 35.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80 A \$100	\$ 100.000					
CARACOLI	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$260.000 a \$300.000	\$ 350.000	\$ 360.000	\$ 370.000			
CARAMBOLO	1-5 AÑOS \$60	6-12 AÑOS	\$ 80.000	> 12 años= \$100.000						
CARAÑO	\$ 15.000	\$ 20.000	\$ 30.000	\$40 A 50	\$ 80.000					
CARATE	\$20 A \$30	\$30 A \$45	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 80.000					
CARATILLO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	60-80	\$ 100				
CARBONERO	30000-50000	60000-100000	\$ 130.000	\$ 260.000	\$ 350.000					
CARITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000			
CARNE / CUERO GALLINA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 130.000				
CAUCHO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90,000	\$95000-120,000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 220.000	\$ 250.000	
CAYENO ORNAMENTAL ENTRE 1 Y 5 AÑOS	\$ 25.000	a \$30,000								
CEDISO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
CEDRILLO - CEDRILLO BLANCO, CEDRO AMARGO - CEDRELLA ADORATA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90,000	\$95000-120,000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	ORNAMENTAL GRANDE	\$100	
CEDRO	\$50000-75000	\$120 A \$130	\$180 A \$250	280000 -390000	\$ 520.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 280.000	
CEDRO DE MONTAÑA	\$50000-75000	\$120 A \$130	\$180 A \$250	280000 -390000	\$ 520.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 280.000	
CEDRO ROJO / CEBOLLO	\$50000-75000	\$120 A \$130	\$180 A \$250	280000 -390000	\$ 520.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 280.000	
CEIBA BLANCA - UMCA - LECHOSA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200	\$ 200.000	\$ 212.975	
CEIBA BOMBA, ESPINOSA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$130 A \$200	\$130 A \$200				
CEIBA BRUJA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$200 A \$250	\$250 A \$280				
CEIBA COMUN	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$200 A \$250	\$250 A \$280				
CEIBA PINTADORA	\$ 30.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$200 A \$250	\$250 A \$280				
CEIBA TOLUA / TONJUA	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$ 69.732 - \$212.975	\$250 A \$280				VARAS A \$40
CERCA VIVA ZUNGILA - SWINGLEA - CAYENO-TRINTARIO- CROTO	ENTRE \$10 - \$20, \$30 Y \$40.000 DE ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN					ML ó und	MAS DE 2,50 H	30000-40000	M2: \$30,000	
CERCA VIVA PINO	0,60 A 1,10 DAP A \$120,000 C/U		CERCA VIVA GUAYACAN 0,60 A 0,90 DAP A \$220000 C/U							
CERCA VIVA ORDINARIOS y/o NATURALES	ENTRE \$10.000 Y \$20.000/ML DE ACUERDO AL ESTADO DE CONSERVACIÓN									
CERCA VIVA GUADUA - BAMBU	POR MT LINEAL - MAYOR DE 3 MTS H \$80.000 - \$100,000									
CEREZO	DOS AÑOS= \$ 46. 215 - \$80,000		4 AÑOS=\$120,000		CEREZO DE 5 A 20		\$ 150.000			
CHAMPU	\$ 25.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000,00	\$ 100.000,00	\$ 120.000,00	\$ 140.000,00	\$ 160.000,00	
CHICHARRO - CHICHARITO	30000-50,000	60-100	\$ 120.000	\$ 140.000	\$ 160.000					
CHICHATODO	30000-50,000	60-100	\$ 120.000	140000-159,000	\$ 160.000					
CHINGALE	30000-50,000	60-100	\$ 120.000	\$ 140.000	160000-200000					
CHINGUEY	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$80 A \$100.000						
CHIRIMOLLO	HASTA DOS AÑOS= \$ 46. 215		4 AÑOS=\$ 46.215		> 5 \$60- \$80,000		11 AÑOS= \$60.000 - \$80,000			
CHIRIMOLLO MADERABLE CRITATO/CRISPADOR - ACURUCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
CHITU	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000					
CHOCHO /FRUTAL	\$ 30.000	\$ 400.000	\$ 60.000	\$ 80.000	EN PROD \$150.					
CHOROLA	\$10.000 A \$20.000									
CIGARRILLO ORNAMENTAL	MATA \$40-70									
CINTO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
CIPRES	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 140.000	< 3 AÑOS \$40	3-10 AÑOS \$80	
CIRUELO - COCOTA OCAÑERA	< DOS AÑOS= \$ 46. 215		4 AÑOS=\$ 46.215		5 a 10 años \$56			11 AÑOS= \$60.0	> 11 años \$110.000	
CITRICOS COMUNES CRIOLLOS		35.000 Dos Años		56.000 Produccion						
CRISPIN	1-3 \$30	3-9 AÑOS \$50	60000 10 AÑOS							
CLAVELLINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
COCO (CUALQUIER OTRO COCO MADERABLE) ROJO, PICHÓ	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	<10 años \$60 a \$20. > 10 años \$ 100.000	> 10 -20 años \$ 120.000- \$ 80.000	
COCO CRISTAL	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	MATA COCO	PEQ. \$20-30	



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

COCO-CUNA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
COQUETO/COQUELO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
COMINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
COPILLO / (COPE)	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000		
COPILLO MONTAÑERO	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000		
CORAL - MATA CORALITO	\$ 20.000	\$ 56.564	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	< 3 AÑOS \$30.000	ORNAMENTAL \$15.000 A \$40.000		
CORCHO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000						
CORDONCILLO	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000			
CROTO	\$ 20.000	\$ 56.564	\$ 60.000	< 3 AÑOS \$30.000			ORNAMENTAL A \$40.000 MATA	> 3 - 10 años	60000
CUCHARO - CUCHARILLO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
CULTIVOS DE YUCA MATAS	\$1.000	\$3000 - 5,000							
CURAZAO VERANERA	\$ 20.000								
DECUMBENS	\$250M2								
DOCTORA	\$ 20.000								
DORMIDERO	30000-50.000	60-100	\$ 120.000	140000-159,000	\$ 160.000				
DURANTAS	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	1 AÑOS	\$ 40.000	2-4 AÑOS	\$ 65.000	ORNAMENTAL 10-20
ELEMENTO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000						
ESCOBILLO - ESCOBO	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000		
ESPECIES ORNAMENTALES (matas)	\$10.000 A \$30.000.	Con flor \$25.000.=	INCLUYE CLAIFER	Y MATAS DE JARDIN	120000-149,000	AZUCENA, TEBOL, SAN JOSE, ANGELINO, BELLISIMA, RUJA, VERANERA, CAMPANA, MENTA, BIFLORA, OTRAS, NAZARENO, MILLON, CERMAN, ARBOL DE LA FELICIDAD, HELICONIA Y OTROS DE JARDIN. DESDE \$10, \$20 A \$30.000. LENGUA DE SUEGRA DE \$15			
EUCALIFTO	30000-50,000	60-100	\$ 120.000	180-250	\$ 285.000	\$ 300.000			
EUCALENO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000						
FRESNO	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
FICTOS - FICTUZ	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000			Ficus ornamental \$80-100
FICUS / FICO	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000			
FIQUE	PEQ.\$50 MIL	\$70 MIL	\$80 MIL SEGÚN TAMAÑO.						
FIGUERONA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
FLOR MORADO	30000-50,000	60-100	\$ 120.000	180-250	\$ 285.000	\$ 300.000			ORNAMENTAL \$130
FRANCESINO (ORNAMENTAL)	\$ 20.000	\$ 56.564	\$ 60.000	< 3 AÑOS \$30.000			ORNAMENTAL A \$40.000	> 3 - 10 años	\$ 60.000
FRUJOLITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	
FRUJOLITO (varas)	\$ 30.000								
GALAPO	30000-50,000	60000-99,000	\$ 100.000	100000-120000	\$ 180.000				
GALLINEROS	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$ 69.732 - \$22.975	\$250 A \$280			
GARRAPATO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000		
GENIUS	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000		
GENIPA	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 160.000
GITO / GUITO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
GORROBILLO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
GRONA	DE \$10.000 A \$20.000								
GRANADILLA	\$ 61.000								
GRANADILLA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
GUACAMAYO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
GUACHARACO	30000-50,000	60000-99,000	\$ 100.000	100000-120000	\$ 180.000				
GUACIMO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 40.000	\$50 A \$100	\$50 A \$100	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000
GUACO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 80.000					
GUAIMAROS	\$ 20.000	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000					
GUALANDAY	\$ 30.000	\$ 45.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000		
GUAMAMICO (frutal) - GUAMO - GUAMO COPERO, MONTE - INGA GUAMA, CHINIVO, MESTIZO	\$20.000 - \$30.000 <1 Años= \$40	\$30.000 A \$40.000 +3 años= \$60 A \$80	\$60.000 AÑOS \$90-100	\$80.000 >5 años= \$100.000 - \$10.667	\$ 100.000,00	\$ 150.000	A CRITERIO	VARA < 10 \$3.000	
GUAMARDITO	\$ 20.000	\$20 A 40	\$40 A \$100	\$100 A 110	\$ 110.668	\$ 110.668	\$ 110.668	\$ 130.000	
GUAMO - GUAMILLO - G. MACHO	\$30000-50,000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000,00	\$ 200.000	\$ 220.000	>3 A 10 \$95.000	> 10 AÑOS \$30.000; > 15 AÑOS \$60-80.000
GUAMO CAFETERO	\$30000-50,000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
GUAMO CASTANERO - BLANCO	\$30000-50,000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
GUAMO MONTAÑERO	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$ 69.732 - \$22.975	\$250 A \$280	VARA < 10 \$10.000		
GUANABANO TRAD	< de 3 años = \$ 70.000 A 125.000						> A 3 AÑOS TIEMPO DE PRODUCCIÓN =ENTRE \$250.000 Y \$318.000		
GUANABANITO/GUANABANO MONTE/GUANABANILLO	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 120.000				
GUARUMO	\$ 40.000	60000-99,000	\$ 100.000	100000-120000	\$ 180.000				
GUASIMO	\$ 30.000	\$ 40.000	50-60000	\$ 100.000	100000-120000	\$ 130.000			
GUAYABO - G. AMARGO - GUAYABITO-AGRIO - DEMICO	\$30 - \$60	< 3 años		GUAYABO de 3 a < 10 AÑOS \$100 MIL		> 10 \$110	Ornamental	Guayabito \$30.000	
GUAYABO DE MONTE - DANTE	\$30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	100000-120000				
GUAYABO PERA	\$40 - \$80	< 3 años		3 a < 10 AÑOS \$120 MIL		> 10 \$130			
GUAYABO TRAD- PAVA(O)	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	FCC \$180.000	\$ 200.000	250000	VARA < 10 \$10.000		



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

GUAYACAN	\$40 a \$50	\$ 80.000	\$100 A \$130	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 300.000		
GUAYACAN									
AMARILLO/MORADO	\$ 50.000	\$ 80.000	\$100 a \$150	\$250.000- 380000	\$ 530.000	\$ 550.000	\$ 600.000		
GUAYACAN HOBO-JOBO	\$ 50.000	\$ 80.000	\$100 a \$150	\$250.000- 380000	\$ 530.000	\$ 550.000	\$ 600.000		
GUAYACAN POLVILLO	\$ 50.000	\$ 80.000	\$100 a \$150	\$250.000- 380000	\$ 530.000	\$ 550.000	\$ 600.000		
GUSANERO	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
HELICONIAS	ENTRE \$ \$15.000 Y \$30.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)								
HORMIGO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
HIGO - BREVO	\$ 30.000	\$30 A \$60	\$60 A 80	\$100 A \$130	PCC \$130.000 A 150.000				
HIGUERILLA	PCC u ORNAMENTAL \$100.000								
HIGUERON - HIGUERILLO(A)	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$ \$9.732 - \$22.975	\$250 A \$280			
HIGUERONA - FIGUERONA	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$ \$9.732 - \$22.975	\$250 A \$280			
HOBO	\$ 40.000	\$60 A \$120	\$125 A \$140	\$145 A \$200	\$ \$9.732 - \$22.975	\$250 A \$280			
HOJA MORADA	ORNAMENTAL PLANTA \$30.000								
HOJARASCO (A)	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
HOPO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
HORTENSIAS	\$ 40.000								
HUECO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
HUESO - GUESO - HUESITO	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$100000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000			
HUEVO DE PERRO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
HUERTA: PEREJIL PAICO, ALBAHACA, TOMATE, SABILA, AHUYAMA	\$ 1.000	A \$15.000							
INDIO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
ICAGO - IKAKO		< 5 AÑOS \$80		5-10 AÑOS \$120		>10 AÑOS \$150			
IVAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
JAZMIN ORNAMENTAL	\$30000-50.000	\$80-199	\$200 A 239	\$ 240.000	\$ 280.000	\$ 300.000			
JALAPO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	
JOBO BLANCO - JOBO COMUN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 A \$130	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 212.975
LACRE	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
LANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
LANOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
LATIGO	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
LAUREL	\$ 30.000	\$40 A \$60	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000				
LLANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000			
LECHERO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
LECHE	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
LECHOLAYA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
LEGUMINOSAS GUACAS	\$ 12.000								
LECHUDO - LECHOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000.00	\$ 130.000.00	\$ 140.000.00	\$ 150.000.00	\$ 160.000.00
LEUCADENA	\$ 20	\$ 30	\$ 50						
LIMON CRIOLLO (COMUN), DULCE - PAJARITO	< 8 MESES = \$34.858-\$55. > 1 A 3 años= \$56.565 a \$125.000 pcc				EN PRODUCCION > 4 AÑOS EN ADELANTE \$130.000 A \$290.000. > 16 años \$150.000 y >20 años \$65.000; REGULAR 3-6 \$75.000-150.000				
LIMÓN MANDARINO	< de 2 A 3 años= \$56.000-86.000		EN PRODUCCION 3 Años \$100.000 A \$190.000 = > 5 años \$240.000. De 15 a 20 años o más \$ 80.000 a criterio avaluador.						
LIMÓN TAHITI	< 1 AÑO \$60-86		EN PRODUCCION \$195.500 A CRITERIO DEL AVALUADOR SEGÚN EL ESTADO						
LIMÓN TAHITI	DE 1A 2 AÑOS 90000-120.000		DE 2 A 3 AÑOS \$ 150.000		> 3 AÑOS \$195.500 A \$230.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR		Limon Castilla, Otros < 3 años \$100 - 130 y > 3 a 10 años \$150-200.= en producción amplia \$230		
LIMONCILLO/ LIMON CASTILLA / LIMON RUGOSO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
LIMONCILLO	< de 2 A 3 años= \$56.000		EN PRODUCCION \$100.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR SEGÚN EL ESTADO						
MACANILLO	\$ 40.000								
MAKUMA - NAKUMA	3000 -5000 -8000				MAS DE 30 UNID. A	\$1.500 -2000		ORNAMENTAL GRANDE > 40 \$105000	
MAIZ MATA	3000-5000							MAS DE 000 UNID. A \$350	
MALAGANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	80000-100000	\$100 A \$120	\$ 130.000	130000-150000	\$ 130.000	\$ 150.000
MALAGUEÑO	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10,000		
MALAMIGO	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10,000		
MALVECIONO (higuerón)	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
MAMEY FRUTAL	< 5 AÑOS \$80		5-10 AÑOS \$120						
MAMONCILLO - MAMON DE MONTE (MADERABLE)	\$20.000 A \$30000	\$30 A 40	\$40 A 60	\$ 100.000	\$ 130.000	EN PCC FLENA \$680.000			
MAMONCILLO - MAMON DE MONTE	1-3 años= \$50 a \$330.000		3-5 años \$450	>5 años adulto= \$680.000	> 10 AÑOS	> \$680.000		A CRITERIO	
MANCHADOR	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10,000		
MANDARINA/O TRAD	>1-3 A \$56 - \$100		> 5 AÑOS PCC \$115 - \$160						
MANGO < 1 AÑO	\$ 120.000,00	MEJOR A 3 AÑOS	110000 A \$200.000	ENTRE 3 Y 8 AÑOS	\$250.000 A \$320.000	REGULAR EN PCC ENTRE 20 A 30 AÑOS	250 ML - 300 MIL	REGULAR PCC ENTRE 8 - 20 AÑOS COMUN	\$200.000-\$250.000
MANGO D AZUCAR, TOMMY	<6 meses \$80		entre 1 a 5 años \$110.000 y \$350.000 de acuerdo a prod						
MANGA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
MANÍ FORRAJERO	ENTRE \$10.000 Y \$20.000 DE ACUERDO AL TAMAÑO POR M2								



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

MANTEQUILLO	\$ 30.000,00	\$ 40.000,00	\$ 50.000,00	\$ 60.000,00	\$ 70.000	\$ 80.000,00	>90 A 100 \$100.000				
MARACO, GUAJQUE, Gracelo - Gracelo (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 130	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	FRUTAL \$150.000		
MARACO (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678		
MARFIL / (APLICA A VARA)	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000-\$20.000				
MATA CAÑEJAS	ENTRE \$ 5.000 Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Tenido en cuenta el tamaño y estado de la especie)							MAS DE 30 UNID. A \$2500			
MATA DE CAÑA	ENTRE \$ 5.000 Y \$15.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Tenido en cuenta el tamaño y estado de la especie)										
MATA DE IRACA, NACUMA	ENTRE \$ 3.000 Y \$20.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Tenido en cuenta el tamaño y estado de la especie)							IRACA, NACUMA < 10 AÑOS \$30-50			
MATA DE PLATANO - BANANO	Entre \$5.000 a \$ 15.000 < 6 meses 1Año y entre \$15.000 a \$32.000 PCC mas de 2 años a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades										
MATA CRETA DE GALLO	ENTRE \$ 25.000 Y \$40.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Tenido en cuenta el tamaño y estado de la especie)										
MATA DE SABELA	ENTRE \$ 5.000 - \$15.000 \$20.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Tenido en cuenta el tamaño y estado de la especie)										
MATA DE SAUCO	entre \$5.000 a \$15.000 < 6 meses y entre \$15.000, a \$30.000 PCC a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado en pocas cant.							\$80 GRANDE			
MATA DE BADEA	\$ 60.000	MATA DE SAUCE ORNAMENTAL \$80.000									
MATA DE YUCA	\$1000 A \$3000	CASCARE YUCA \$10.001			ARBUSTIVA DE 8 AÑOS \$30.000			PCC > 1 AÑO \$1.000			
MATA BORE	ENTRE \$16.000 A \$140.000 SEGÚN TAMAÑO			MATAS VARIAS. HELIICONA \$15.000 Y OTRAS DECORATIVAS \$30.000-\$50.000							
MATA LIMONARIA	ENTRE \$ 3.000 Y \$20.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Tenido en cuenta el tamaño y estado de la especie)										
MATA MACUMA	\$30 A 40	M2									
MATA MARACUYA	entre \$5.000 a \$15.000 < 6 meses y entre \$25.000 a \$55.000 PCC a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.										
MATA DE MORA	entre \$5.000 a \$15.000 < 6 meses y entre \$25.000 a \$55.000 PCC a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.										
MATA DE UVA	entre \$5.000 a \$15.000 < 6 meses y entre \$15.000 a \$30.000 PCC a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.										
MATA MILLONARIA	\$ 30.000										
MATACHIROSO MATA	\$3000 -\$5000										
MATA DE CORONA ESPINAS	entre \$5.000 a \$15.000 < 12 meses y entre \$15.000 a \$30.000 PCC a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.										
MATARRATÓN CTE/DE MONTE	\$ 30.000	\$40. A \$50.	\$ 60 - 80	\$ 100 - 120	\$ 150.000	ornamental grande \$150.000					
MATAS DE BUJO - VIJAO	ENTRE \$3.000, \$5000 Y 15.000 DE ACUERDO AL TAMAÑO DE LA ESPECIE							POR M2 ENTRE \$5.555 A \$15.000			
MATA VERGÜENZA	entre \$5.000 a \$15.000 a criterio del evaluador de acuerdo al tamaño y estado de la especie en pocas cantidades.							MATA DE RUJA NORMAL \$20.000			
MEDIA CARA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000					
MEDICINAL BORRACHERO								PCC \$100.000			
MELOCOTÓN	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 61.000	\$ 61.000	\$ 100.000	MUY BUEN ESTADO					
MELINA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 200.000	\$220000-255570	\$ 300.000					
MELOCOTON MISPERO FRUTA	1-3 años= \$50 a \$80.000			>5 años= \$110.000							
MENUITO	\$20 A \$30	\$30 A \$40	\$40 A \$ 50	\$ 60.000	60-80						
MESTIZO	\$20 A \$30	\$30 A \$40	\$40 A \$ 50	\$ 60.000	\$ 80.000						
Món (MADERABLE)	\$ 40.000	\$40 A 60	\$60 A 100	\$150 A 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678	\$ 191.678		
MIRTO MADERABLE	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000					
MIRTOS (Matas) Ornamental	ENTRE \$ 20.000 Y \$35.000 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Tenido en cuenta el tamaño de la especie)							> 10 AÑOS \$80.000 - \$100.000			
MISPERO - MISPERILLO	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 61.000	\$ 61.000	\$ 100.000	MUY BUEN ESTADO					
MONCORO - Maderable	\$ 50.000	\$100 A \$ 120	\$180 A 200	\$ 340.000	\$350 A \$380	\$390 A \$420	\$425 A \$440	\$445 A \$460	\$ 460.000		
MONCORO (varas semillero)	10000-20000	30000-40000									
MONCORO (varas)	\$ 40.000										
MONTE	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	60.000-100000	\$ 120.000	\$ 130.000,00	\$ 150.000,00				
MORADILLO / MORADILLA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000				
MORAL	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000				
MORINGA ORNAMENTAL MATA	\$ 40.000	INGASP ORNAMENTAL \$45.000									
MORO	\$ 30.000	\$30. A \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000					
MULATO / MULATO											
NEGROMULA MUERTA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 160.000,00	\$ 170.000,00		
NABULO /NABO	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 15.000								
NACO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
NARANJA COMÚN	< de 2 años \$56.564 - \$80.000		2 A 5	\$80.000 -132000	5 A 10	132.000-156.000	MAS DE 10	\$ 156.000			
NARANJA TANGÉLO, OMBLIGONA	ENTRE 2 AÑOS \$90.000 A 5 AÑOS \$160.000 Y EN PRODUCCIÓN				\$160.000	TECNIFICADA EN SIEMBRA CERTIFICADA A \$350.000					
NARANJA VALENCIA/NA	132000-156.000	NARANJA POMOLO > 3 AÑOS \$ 132-60.000							< 1 AÑO \$90	1-3 AÑOS \$125	
NAUNO - N. BLANCO - N. CAMPANO	\$40000-60.000	\$60 A 80	\$90 A 100	\$190 A 250.000	\$ 270.000	\$ 450.000	\$ 480.000	\$ 520.000			
NAUNO MONTAÑERO	\$40000-60.000	\$60 A 80	\$90 A 100	\$190 A 250.000	\$ 270.000	\$ 450.000	\$ 480.000	\$ 520.000			
NEGUITO - NIGUITO	\$ 30.000	\$30. A \$40.	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000					
NISPERO MONTAÑERO (HISPERO) - NISPERILLO	\$ 61.000	\$ 100.000	120000	130000	150000						
NONI-NISPERO-POMAROSO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	> 4 AÑOS \$120	\$200 A CRITERIO		
NIGUA - IGUA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80000-100000	\$ 120.000						
OCOBO C. COBO BLANCO/ROJO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$80-\$100000	\$100 A \$129	\$ 130.000	\$ 150.000	\$ 180.000			
OTI	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000						
OLLAMICO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000					
OREJERO	\$20000-30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000					



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

OREJO	\$20000-30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 150.000			
PAJARITO	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000				
PALMA AFRICANA	EN PRODUCCIÓN \$105.983. > A 15 AÑOS \$85.000 > A 20 AÑOS \$50.000. TECNIFICADA BAJO CALCULO ESPECIAL. \$ 327.170,00									
PALMA COMÚN, BANDERA (matas)	ENTRE \$10 Y 20		PALMAS DE JARDIN ORNAMENTAL ENTRE \$10 - \$ 30 \$50 SEGÚN TAMAÑO.				ORNAMENTAL GRANDE \$150.000			
PALMA DE ACEITE (AFRICANA)	< A 1 AÑO \$52.500; 2 AÑOS \$80									
PALMA DE CHONTADURO - TAGUA/PALMA TAGUA	ENTRE \$90.000 Y \$180.000									
PALMA DE COCO (COROZO), (COCOTERO)	105983-180		PALMA COCO < 2 AÑOS \$60.000-100		PALMA COCO > 3 AÑOS a 20 años \$105.983-180		> 25 AÑOS DEC. REC. \$60.000-80.000			
PALMA IRAKA JOVEN	\$10. A \$30. ACUERDO A TAMAÑO Y ESTADO FITOSANITARIO Y SI SON ORNAMENTALES DECORATIVAS. MAS DE 50 A 100 PLANTULAS ENTRE \$3000 A \$5.000									
PALMAS VARIAS PCC-ORNAM. GRANDE/ PALMA VELLUDA	CASTILLERA, DE CASA, BISMARQUIA, ARECA, BOTELLA, REAL, DE RAMO, CINTA, OTRAS Y > 3 AÑOS SIMILARES A PALMA COCO O ACEITE, VINO, CHONTADURO, ALMENDRON A \$105.983-180, ornamental peq.\$30-80 (MATAS PEQUEÑAS)									
PALMERAS > 3 AÑOS	105983-180.000		INCLUYE PALMA IRAKA GIGANTE						< 3 AÑOS \$60	
PALO RAYO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000					
PAPAYA MATA ARBOL < 3 AÑOS	ENTRE \$15.000 - \$30.000 > 3-5 AÑOS \$100.000									
PAPELITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
PASTO BRACHIARIA	\$1000/M2									
PASTO GRAMA	\$1000/M2		HUMIDICOLA BASICO		\$770 - \$1000 M2	GRAMA DULCE, TAIWAN, MARAFALFA \$100/ M2				
PASTO POTREROS	\$1000/M2	ESTRELLA \$770- \$970	INDIA	1000 M2		GRAMA (pasto) ORNAMENTAL \$25.000-35.000/M2				
PASTO GRAMA CANCHA FUTBOL	INCLUYE DRENAJE, TIERRA NEGRA COMPACTACION A MAQUINA, EXTENSION Y FILTROS A \$150.000-200.000/M2									
PASTOS DE CORTE INCLUYE KING GRASS, MORADO, ELEFANTE BAJO, MACIEGA, OTROS	\$1000M2	mas de 1,00 mt altura	\$950m2	ML \$1050 EN CERCA VIVA ELEFANTE	HUMIDICOLA BASICO	770 - 950 M2	JARDIN M2 GRAMA \$1250. CESPED	\$25.000-\$40.000/M2		
PASTOS NATURALES	\$770M2	incluye caminante, estrella, puntero, picuyo, SABANA , Grama natural y otros naturales regionales \$1000 EXCELENTE ESTADO								
PATEVACA - PATEGARZA	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	patevaca semillero 3000. <1,00 \$120.000			
PECUECO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000				
PELERA/TELERA	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000				
PEPA-EBURRO/OJO DE BUEY	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000			
PERILLO/PERALEJO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
PICA-PICA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
PINO	40000 A 60.000	70.000 A 90.000	100.000 A 120.000	130000 A 150.000	\$150 A \$180	\$ 180	\$ 180	\$ 180	< 2 AÑOS \$60 AÑOS \$90 PINO 13 AÑOS \$100 A 180. Ornamental \$60-\$100	
EUCALIPTO - EUCALIPTO MONTAÑERO	\$ 40.000	\$ 70.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$120-150	\$ 150	\$ 160	\$ 180	< 2 AÑOS \$60 AÑOS \$90 Ornamental \$60-\$100	
PIÑA	5000 A 12.000 MATA									
PINON DE OVEJA- DE OVEJO- DE OREJO/A	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	120000		
PLANTAS FLORARES O DE JARDIN	ENTRE \$10.000 Y \$25.000 MATA									
PLATANILLO	\$ 10.000	MATAS PLATANILLO \$3.000 - \$5.000								
PLATANO ARTON, POPOCHO, MATA PCC	\$15 Y \$18		GUINEO MATA PCC	\$15 Y \$18	< 1 AÑO	\$ 10	BANANO PCC \$15 Y \$18			
PLATANOS DISPERSOS	\$ 18.000			5 AÑOS \$20.000						
PLAYERO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000				
POLVILLO - POLVILLO JOBO	\$30000-50000	\$100 A 140	\$160.000- \$190.000	\$200 A 250	\$ 385.000	\$ 400.000	\$ 420.000	VARAS A \$30		
POMARROSO CTE/DE MONTE	\$ 61.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	> 10 \$ 80.000	> 15 A 25 AÑOS	\$ 200,00	
PRONTO ALVIO	\$ 61.000	\$ 70.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
PUNTO DE LANZA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000					
QUIBRAMACHETE	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
RABIGUANO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 100.000					
RAYO (HOJAMENUDA) - RAYITO	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000				
RAYITO	\$30000-50.000	\$100 A 120	\$120 A 140	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000				
RESBALAMCO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 110.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
ROBLE	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 70.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 260.000			
SEFLX	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
ROBLE MARIA	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 70.000	\$ 212.975	\$ 212.975	\$ 250.000	\$ 260.000			
ROSO / ROSAS - ENTRE 1 Y 5 AÑOS	\$ 25.000									
SANTA CRUZ	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000					
SAN JOAQUIN	\$10 a \$30									
SANGRE TORO - SANGRO	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 125.000	\$ 150.000	\$ 180.000				
SANTA - VARA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000			
SANTA BARBARA	\$10.000 A \$25.000									
SAPAN - ZAPAN	\$ 30.000	\$60. A \$90.	\$ 159.732	\$ 159.732	\$ 159.732	\$ 212.975	\$ 212.975			
SARNITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000							
Semillero Guanabana	\$ 15.000	Semillero mamón	\$ 10.000	Semillero Patilla	\$ 10.000		\$ 15.000		\$ 15.000	
SEMILLEROS: Balso,pepa-burro, Acacio, Roble, Guarumo, Ceiba, Cedro, Abarco, Carate, botón rojo, Cedrillo, Guamillo, Matarratón, Nacuma, Sacro, Gallinero, otros. \$ 10.000										
SICO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	130000	\$ 150.000	150000	160000	
SIETE CUEROS - 7 CAPAS	\$20000-30000	\$60-80	\$100-150	\$ 170.000	\$ 240.000	\$ 260.000				
SOLERA	40000-119.000	120-279	\$ 280.000	\$ 350.000	\$ 380.000					



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



AFILIADO A ASOLONJAS

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

<http://www.lonjasan.com>

SOPLA HOYO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
SOPILLO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 800.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000		
SUPLEX	\$20 A 30	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	100000				
SWINGLEA	\$ 10.000	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 40.000	SWINGLEA SOLA UNIDAD MEDIANA \$30.000				
TABAQUILLO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
TACHUELO	\$40-60	\$100-120	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	\$ 250.000	VARA SEMILLERO O MATA \$10.000		
TAGUA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000		
TAMARINDO	\$ 115.000	\$ 125.000	\$ 135.000	\$ 150.000	\$ 150.000	\$ 160.000	5-10 AÑOS \$ 100	10-15 AÑOS \$ 130	15-25 AÑOS \$ 160
TAMARINDO MORTANA	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000	TECA 12	TECA 24T2
TECA - TEKA	\$30000-50000	\$ 180.000	\$ 270.000	\$ 300.000	\$ 330.000	PULG. \$500	\$ 120.000	PULG. \$1.400	\$ 130.000
TIBIGARO - TIRIGANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 130.000	
TOLUA	60-180	200-300	350-450	\$ 480.000	\$ 512.000	\$ 600.000			
TOMATE DE ARBOL	\$ 61.000	\$ 100.000							
TORERO	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 100.000						
TOROMBOLO < 10 años	\$ 100.000	> 10 años \$180							
TORONJA - LIMON TORONJO	\$ 156.000	< 10 años	rosado	> 10 años	\$ 156.000				156
TORTUGO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000			
TOTUMILLO	\$40000-60000	\$80000-120.000	\$180.000-250000	\$ 340.000	\$ 380.000	\$ 400.000	< 1 AÑO \$40	2 A 5AÑOS \$70	> 5 años pcc \$180
TOTUMO - MATA DE TOTUMO - TUTUMO	\$ 61.000	\$ 61.000	\$ 80.000	\$ 100.000			2 A 5AÑOS \$50	5-10 AÑOS \$80	> 10 AÑOS \$100
TOTUMO DE MONTE TOTUM CHAMPUCHAMPO	40 - 61	\$ 61.000	\$ 80.000	\$ 100.000	totumo ornamental	< 15 años	61000		
TRICHO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$ 120.000			
TRINITARIO	ENTRE \$ \$15.000 Y \$30.00 A CRITERIO DEL AVALUADOR. (Teniedo en cuenta el tamaño de la especie)						> 10 AÑOS \$80.000 - \$150.000		
TROMPILLO - TROPILLO	30000-119.000	120-219	\$ 220.000	\$ 260.000	\$ 300.000				
TRONCOS BRASIL	DE 4 A 6 AÑOS \$25.000								
TURRI	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000				
RATON	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL.	130 MIL			
UÑA GATO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL.	130 MIL			
URAPAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000					
URUMO - ORUMO	\$20-30000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL.	130 MIL			
UVO - LIVITO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$100 MIL.	130 MIL			
VAINILLOS	\$ 20.000	\$ 30.000,00	\$50-60 MIL						
VARA DE GUAYABITO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000					
VARA DE HUMO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$50-60 MIL						
VARA DE JUAN BLANCO	\$ 20.000	\$ 40.000	\$50-60 MIL						
VARAS AGUACATE MONTE	\$ 20.000	\$ 40.000							
VARAS GUAMO MONTE	\$ 3.000								
VARAS GUAYABO PAVA	\$ 3.000								
VARAS AGUACATE MONTE	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 60.000					
VARS BOTON ROJO	\$ 10.000								
VARAS DE CAFECITO - CAMPANO	\$ 20.000								
VARAS GUADUA/BAMBU DELGADAS	\$ 12.000	GRUESAS \$20							
VARA-SANTA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
VARE-PIEDRA	\$ 30.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 90.000	\$ 100.000	\$ 120.000			
VENEZOLANO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000
VERANERA maderable	1-3 AÑOS= \$80.000			>5 Años = \$100.000					
VERDECITOS	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
VERBENA CE VERDENACE/JE	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
VERBNAZO/VERDENAZO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
VERDENAS	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
YARUMO/ A/YARUMUS	\$20 A 40	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000	ORNAMENTAL	\$50,\$60,\$80-\$100.MIL
YAYA/VIROLA	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
YEMA HUEVO	\$ 20.000	\$ 30.000	\$ 50.000	\$ 60.000	\$ 100.000				
YUO	\$ 30.000	\$40. A \$60.	\$70000-90.000	\$95000-120.000	\$ 150.000	\$ 180.000	\$ 200.000		
ZAINO	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 80.000	\$ 100.000	\$100 A 120	\$ 120.000		
ZAMAN / SAMAN	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
ZAPOTE- GUAMO	<1 Años= \$40.000	1-4 años= \$60 A \$150		>5 años PCC= \$200.000 - \$270.000	\$180.000 a \$260.000		A CRITERIO		
ZAPOTE DE MONTE	<1 Años= \$40.000	1-4 años= \$60 A \$150		En producción	\$ 60.000	\$ 100.000			
ZURRUMBO	\$ 25.000	\$ 30.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000				
MADERABLES	LOS ARBOLES DISPERSOS SE VALORAN DE ACUERDO AL ESTADO FITOSANITARIO , AL MANEJO SILVOCULTURAL								
MADERAS COMUNES NO ESPECIF. - MADERABLES	\$ 20.000	\$ 40.000	\$ 60.000	\$ 100.000	\$ 120.000	\$ 150.000	\$ 180.000		
BOSQUE SECUNDARIO ALTO	Entre \$750 a \$900/m2								
EL RASTROJO BAJO EN EL QUE NO SE DETERMINE ARBORIZACION SOLO SE LIQUIDA A \$500.000/HA.									
LAS ESPECIES ORDINARIAS QUE NO SE ENCUENTRAN EN ESTA TABLA, DEBERAN AVALUARSE CON ANALOGIA COMPARATIVA A LAS OTRAS ORDINARIAS SEMEJANTES.									
SE ACLARA QUE ES MARCO DE REFERENCIA COMPLEMENTARIO AL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGENEAS RUTA DEL CACAO 2016, EL AVALUADOR EN SI DEFINE VALOR FINAL.									
JOSE VICENTE CASTILLO BUSTAMANTE									
ING. FORESTAL									
MAT. 12169 DE MINAGRICULTURA									
DICIEMBRE DE 2016- AGOSTO 31 DE 2020.									

ANEXO ESTUDIO DE MERCADO A 2020, A NOVIEMBRE DE 2020

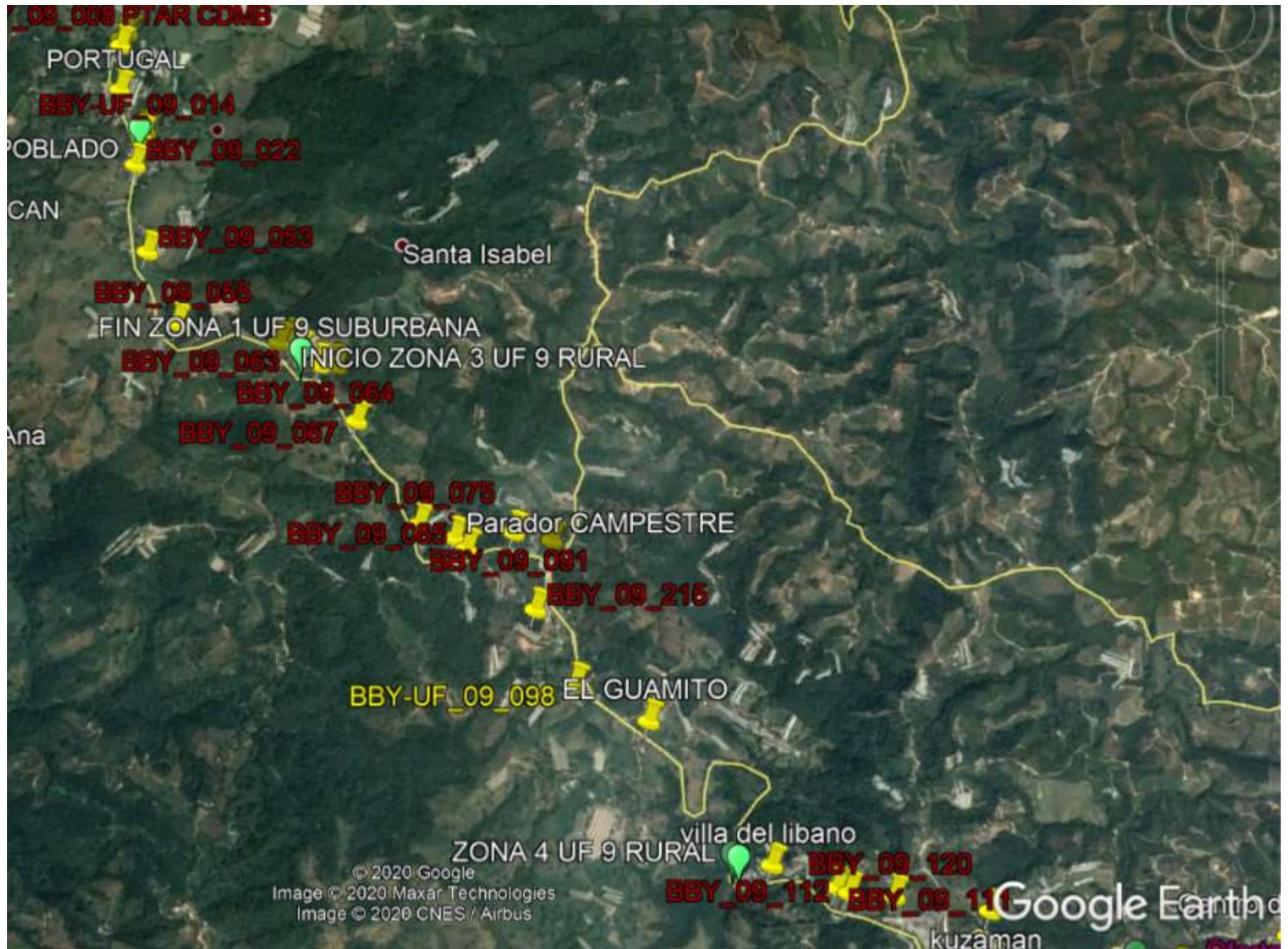
ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RUTA DEL CACAO

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

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		VR. TERRENO PROTECCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL ESPECIES	COORDENADAS	CARACTERISTICAS	NOMBRE y FUENTE
					ÁREA EN HA	V/HA						
1	LOTE RURAL BBY_09_014	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 245.536.081	\$ 245.536.081	0,251722	\$ 173.960.132,02	\$ 0,00	\$ 179.205.736	\$ 22.540.752	Latitud: 7° 9'16.57"N Longitud: 73°16'46.63"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
2	LOTE RURAL BBY_09_022	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 670.188.970	\$ 670.188.970	0,613602	\$ 174.205.739,31	\$ 0,00	\$ 560.326.297	\$ 2.969.683	Latitud: 7° 9'11.32"N Longitud: 73°16'49.41"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
3	LOTE RURAL BBY_09_053	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 121.986.814	\$ 121.986.814	0,491193	\$ 173.662.824,07	\$ 34.737.288,44	\$ 0	\$ 1.947.562	Latitud: 7° 8'58.39"N Longitud: 73°16'46.50"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
4	LOTE RURAL BBY_09_055	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 439.186.279	\$ 439.186.279	1,438397	\$ 179.603.255,46	\$ 79.449.151,45	\$ 95.664.836	\$ 5.731.508	Latitud: 7° 8'42.44"N Longitud: 73°16'40.47"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
5	LOTE RURAL BBY_09_061	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 813.362.121	\$ 813.362.121	0,730134	\$ 169.988.595,85	\$ 20.703.387,06	\$ 654.312.674	\$ 14.231.607	Latitud: 7° 8'39.34"N Longitud: 73°16'21.02"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
6	LOTE RURAL BBY_09_063	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 31.796.563	\$ 31.796.563	0,0560110	\$ 174.205.739,31	\$ 0,00	\$ 11.667.520	\$ 10.371.606	Latitud: 7° 8'38.07"N Longitud: 73°16'38.04"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
7	LOTE RURAL BBY_09_064	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 486.820.592	\$ 486.820.592	1,2396210	\$ 173.453.570,74	\$ 25.971.621,54	\$ 202.017.910	\$ 43.814.372	Latitud: 7° 8'35.57"N Longitud: 73°16'34.84"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
8	LOTE RURAL BBY_09_067	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 705.417.338	\$ 705.417.338	0,3817930	\$ 172.742.411,10	\$ 3.714.652,81	\$ 585.592.849	\$ 50.157.993	Latitud: 7° 8'26.00"N Longitud: 73°16'38.04"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
9	LOTE RURAL BBY_09_075	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 41.058.884	\$ 41.058.884	0,1802570	\$ 179.509.935,67	\$ 0,00	\$ 8.207.557	\$ 493.404	Latitud: 7° 8'6.37"N Longitud: 73°15'56.62"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
10	LOTE RURAL BBY_09_085	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 76.653.778	\$ 76.653.778	0,023140	\$ 179.603.255,46	\$ 0,00	\$ 72.313.951	\$ 183.808	Latitud: 7° 8'4.44"N Longitud: 73°15'48.29"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
11	LOTE RURAL BBY_09_091	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 317.352.750	\$ 317.352.750	0,3987390	\$ 173.287.679,49	\$ 0,00	\$ 234.247.401	\$ 14.008.794	Latitud: 7° 8'7.51"N Longitud: 73°15'40.19"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
12	LOTE RURAL BBY_09_111	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 25.369.932	\$ 25.369.932	0,1340770	\$ 179.540.892,08	\$ 0,00	\$ 0	\$ 1.297.628	Latitud: 7° 7'9.44"N Longitud: 73°14'44.06"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, SIN CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
13	LOTE RURAL BBY_09_112	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 27.526.660	\$ 27.526.660	0,0973170	\$ 179.603.255,46	\$ 0,00	\$ 9.788.994	\$ 259.216	Latitud: 7° 7'8.68"N Longitud: 73°14'42.02"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
14	LOTE RURAL BBY_09_120	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 60.059.563	\$ 60.059.563	0,2118210	\$ 179.603.255,46	\$ 20.223.023,77	\$ 179.596	\$ 1.613.203	Latitud: 7° 7'8.47"N Longitud: 73°14'34.57"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
15	LOTE RURAL BBY_09_215	UNIDAD FUNCIONAL NUEVE PK. KM. 109 AL 114	\$ 1.092.834.966	\$ 1.092.834.966	0,9116810	\$ 173.942.615,14	\$ 0,00	\$ 932.917.397	\$ 1.337.392	Latitud: 7° 7'54.42"N Longitud: 73°15'36.14"O	LOTE RURAL PRODUCTIVO, CONSTRUCCIONES, ESPECIES, PREDIO NEGOCIADO CON PAGO	CONCOL - RUTA DEL CACAO
					Promedio			\$ 175.794.210,44				
					Desviación estándar			\$ 3.349.211,02				
					Coefficiente de variación			1,91%				
					Máximo			\$ 179.143.421,46				
					Mínimo			\$ 172.444.999,42				

Fuente: Estudio de mercado a 2020 Ruta del cacao, Lonja Inmobiliaria de Santander. Valores de negociación indexados a Diciembre de 2020.

ANEXO ESTUDIO DE MERCADO A 2020, A NOVIEMBRE DE 2020



INDEXACION DE VALORES A NOVIEMBRE DE 2020:

INDEXACION A NOVIEMBRE DE 2020:

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

VR= VALOR A REINTEGRAR

VH: MONDO CUYA DEVOLUCION SE ORDENO INICIALMENTE

IPC: INDICE DE PRECIOS AL COMSUMIDOR MES VENCIDO

IPC ACUMULADO A DIC DE 2016	93,11
IPC ACUMULADO A NOVIEMBRE DE 2020	105,08
IPC ACUMULADO A AGOSTO DE 2018	99,30
IPC ACUMULADO A MAYO DE 2018	99,16
IPC ACUMULADO A SEPTIEMBRE DE 2018	99,47
IPC ACUMULADO A JULIO DE 2017	96,18
IPC ACUMULADO A MARZO DE 2019	101,62
IPC ACUMULADO A MAYO DE 2018	99,16
IPC ACUMULADO OCT DE 2018	99,59
IPC ACUMULADO DIC 2018	100,00
IPC ACUMULADO A JUNIO DE 2017	96,23
IPC ACUMULADO A JUNIO DE 2017	96,18
IPC ACUMULADO A OCTUBRE DE 2018	99,59
IPC ACUMULADO A JULIO 2017	96,18
IPC ACUMULADO A JULIO 2017	96,18
IPC ACUMULADO A JULIO DE 2017	96,18
IPC ACUMULADO A MAYO DE 2018	99,31

	FACTOR INDEXACION	VR. BASE	VR.INDEXADO	
VR1=	1,12855762	\$ 164.157.000,00	\$ 185.260.633,23	
VR2=	1,059718026	\$ 164.157.000,00	\$ 173.960.132,02	BBY_09_014
VR3=	1,061214199	\$ 164.157.000,00	\$ 174.205.739,31	BBY_09_022
VR4=	1,057906907	\$ 164.157.000,00	\$ 173.662.824,07	BBY_09_053
VR5=	1,094094406	\$ 164.157.000,00	\$ 179.603.255,46	BBY_09_055
VR6=	1,035524503	\$ 164.157.000,00	\$ 169.988.595,85	BBY_09_061
VR7=	1,061214199	\$ 164.157.000,00	\$ 174.205.739,31	BBY_09_063
VR8=	1,056632192	\$ 164.157.000,00	\$ 173.453.570,74	BBY_09_064
VR9=	1,0523000	\$ 164.157.000,00	\$ 172.742.411,10	BBY_09_067
VR10=	1,093525927	\$ 164.157.000,00	\$ 179.509.935,67	BBY_09_075
VR11=	1,094094406	\$ 164.157.000,00	\$ 179.603.255,46	BBY_09_085
VR12=	1,056632192	\$ 164.000.000,00	\$ 173.287.679,49	BBY_09_091
VR13=	1,094094406	\$ 164.157.000,00	\$ 179.603.255,46	BBY_09_111
VR14=	1,094094406	\$ 164.157.000,00	\$ 179.603.255,46	BBY_09_112
VR15=	1,094094406	\$ 164.157.000,00	\$ 179.603.255,46	BBY_09_120
VR15=	1,059611318	\$ 164.157.000,00	\$ 173.942.615,14	BBY_09_215

 	MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL	PROYECTO DE CONCESIÓN CONTRATO No.:	CORREDOR VIAL BUCARAMANGA – BARRANCABERMEJA – YONDÓ 013 del 21 de Agosto de 2015	
		UNIDAD FUNCIONAL	UF-09	SECTOR O TRAMO
		PREDIO No.	BBY-UF_09_354	
		ABSC. INICIAL ABSC. FINAL	K 110+378,92 K 110+494,09	MARGEN LONGITUD EFECTIVA
			Izquierda 115,17	Pagina 1 DE 3
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA		MATRICULA INMOBILIARIA
José Teodoro Méndez Méndez y Otros		13.803.966 - 27.921.379		300-75718
		DIRECCION / EMAIL		CEDULA CATASTRAL
		3163287225 - 3184517066		00-00-0005-0054-000
		DIRECCION DEL PREDIO		
		El Rosedal		
VEREDA/BARRIO:	CUZAMAN	CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL	LINDEROS
MUNICIPIO:	LEBRIJA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	AGROFORESTAL	NORTE
DPTO:	SANTANDER	TOPOGRAFIA	0 - 7 % Plana	SUR
Predio requerido para:	Construcción			ORIENTE
				OCIDENTE
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES		DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES		LONGITUD
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	COLINDANTES
Maderable Orejo cap 120 alt 16	7,00	0,00	und	0
Maderable Orejo cap 160 alt 15	8,00	0,00	und	N/A
Maderable Orejo cap 100 alt 10	19,00	0,00	und	35,01
Maderable Mulato cap 120 alt 10	6,00	0,00	und	109,18
Maderable Mulato cap 170 alt 10	13,00	0,00	und	120,51
Maderable Mulato cap 40 alt 8	53,00	0,00	und	Con el predio de Enedina León Santamaría
Maderable Chocho cap 100 alt 12	4,00	0,00	und	Con resto del mismo predio de José Teodoro Méndez Méndez y Otros
Maderable Mataraton cap 150 alt 15	1,00	0,00	und	Con vía nacional Bucaramanga-Barrancabermeja
Maderable Pumaroso cap 100 alt 12	1,00	0,00	und	
Maderable Olti cap 170 alt 7	5,00	0,00	und	
Maderable Manchador cap 120 alt 16	17,00	0,00	und	
				TOTAL AREA CONSTRUIDA
				DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS
		ITEM		
		B1	Enramada con cubierta en laminas de zinc sobre madera rolliza soportado en parales de madera rolliza, piso en tierra, encerrado en polisombra. De (3,50m4,50m)	15,75
		B2	Corral para ganado con cerramiento en parales de madera y cerca en madera piso en tierra y embarcadero en concreto. de (12.50mx4.30m) tiene una forma irregular	46,77
		B3	Enramada con cubierta en laminas de zinc sobre madera rolliza soportado en parales de madera rolliza, piso en tierra, encerrado en polisombra De (1,50m1,50m)	2,25
		B4	Cerco interno en poste de madera, con 4 hilos de alambre de púa, distancia entre postes 2,70 m,	55,20
		B5	Ramada con cubierta en teja de barro sobre madera, soportada sobre madera acerrada. De (3.00mx3.20m).	9,60
				SI / NO
		Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?		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?		SI
FECHA DE ELABORACIÓN:	24-jul.-20	AREA TOTAL TERRENO	12,000000 Ha	OBSERVACIONES:
Elaboró:	 68202-352414 STD	AREA REQUERIDA	0,162587 Ha	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 1625,87 m2.
		AREA REMANENTE	0,000000 Ha	
		AREA SOBRANTE	11,837413 Ha	
		AREA TOTAL REQUERIDA	0,162587 Ha	
Revisó y Aprobó:				

	MINISTERIO DE TRANSPORTE AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA FICHA PREDIAL	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_354		MARGEN Izquierda Pagina 2 DE 3 LONGITUD EFECTIVA 115,17																																																																			
ABSC. INICIAL K 110+378,92 ABSC. FINAL K 110+494,09																																																																					
NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO José Teodoro Méndez Méndez y Otros		CEDULA 13.803.966 - 27.921.379 DIRECCION / EMAIL. 3163287225 - 3184517066 DIRECCION DEL PREDIO El Rosedal																																																																			
		MATRICULA INMOBILIARIA 300-75718 CEDULA CATASTRAL 00-00-0005-0054-000																																																																			
VEREDA/BARRIO: CUZAMAN MUNICIPIO: LEBRIJA DPTO: SANTANDER	CLASIFICACION DEL SUELO RURAL ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO AGROFORESTAL TOPOGRAFIA 0 - 7 % Plana	LINDEROS NORTE SUR ORIENTE OCCIDENTE LONGITUD 0, 35,01, 109,18, 120,51 COLINDANTES N/A, Con el predio de Enequina León Santamaría, Con resto del mismo predio de José Teodoro Méndez Méndez y Otros, Con vía nacional Bucaramanga-Barrancabermeja																																																																			
Predio requerido para: Construcción																																																																					
INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES <table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCION</th> <th>CANT</th> <th>DENS</th> <th>UN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Maderable Cedro cap 170 alt 22</td><td>1,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Maderable Guamos cap 130 alt 10</td><td>3,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Maderable Cucharo cap 160 alt 12</td><td>4,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Frutal Mango edad producción</td><td>9,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Frutal Aguacate edad producción</td><td>3,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Fique</td><td>14,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Frutal Limón Toronjo edad producción</td><td>1,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Frutal Guayabo edad producción</td><td>5,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Tutumo</td><td>1,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Frutal Mandarino edad producción</td><td>6,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> <tr><td>Frutal Plátano edad producción</td><td>10,00</td><td>0,00</td><td>und</td></tr> </tbody> </table>	DESCRIPCION	CANT	DENS	UN	Maderable Cedro cap 170 alt 22	1,00	0,00	und	Maderable Guamos cap 130 alt 10	3,00	0,00	und	Maderable Cucharo cap 160 alt 12	4,00	0,00	und	Frutal Mango edad producción	9,00	0,00	und	Frutal Aguacate edad producción	3,00	0,00	und	Fique	14,00	0,00	und	Frutal Limón Toronjo edad producción	1,00	0,00	und	Frutal Guayabo edad producción	5,00	0,00	und	Tutumo	1,00	0,00	und	Frutal Mandarino edad producción	6,00	0,00	und	Frutal Plátano edad producción	10,00	0,00	und	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES <table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">TOTAL AREA CONSTRUIDA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>m2</td> </tr> </tbody> </table> DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS <table border="1"> <thead> <tr> <th>ITEM</th> <th>DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS</th> <th>CANTIDAD</th> <th>UNID</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B6</td> <td>Acceso vehicular de 4.5 m de ancho</td> <td>9,82</td> <td>m</td> </tr> </tbody> </table>	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID	TOTAL AREA CONSTRUIDA							m2	ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID	B6	Acceso vehicular de 4.5 m de ancho	9,82	m
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN																																																																		
Maderable Cedro cap 170 alt 22	1,00	0,00	und																																																																		
Maderable Guamos cap 130 alt 10	3,00	0,00	und																																																																		
Maderable Cucharo cap 160 alt 12	4,00	0,00	und																																																																		
Frutal Mango edad producción	9,00	0,00	und																																																																		
Frutal Aguacate edad producción	3,00	0,00	und																																																																		
Fique	14,00	0,00	und																																																																		
Frutal Limón Toronjo edad producción	1,00	0,00	und																																																																		
Frutal Guayabo edad producción	5,00	0,00	und																																																																		
Tutumo	1,00	0,00	und																																																																		
Frutal Mandarino edad producción	6,00	0,00	und																																																																		
Frutal Plátano edad producción	10,00	0,00	und																																																																		
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID																																																																		
TOTAL AREA CONSTRUIDA																																																																					
			m2																																																																		
ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID																																																																		
B6	Acceso vehicular de 4.5 m de ancho	9,82	m																																																																		
FECHA DE ELABORACIÓN: 24-jul.-20 Elaboró:  68202-352414 STD Revisó y Aprobó:	AREA TOTAL TERRENO 12,000000 Ha AREA REQUERIDA 0,162587 Ha AREA REMANENTE 0,000000 Ha AREA SOBRANTE 11,837413 Ha AREA TOTAL REQUERIDA 0,162587 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 1625,87 m2.																																																																			



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



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

ACTA DE COMITÉ DE APROBACIÓN DE AVALÚOS UF 09_354 PROYECTO RUTA DEL CACAO

Se reunieron en las instalaciones de la Lonja Inmobiliaria de Santander los señores Avaluadores así: Dr. Alonso Fuentes Cruz (Presidente Lonja Inmobiliaria de Santander) Ing. German Fuentes Galvis (Director de Avalúos de La Lonja Inmobiliaria de Santander), Erwin F. Fuentes G, Tec. Luis H. Moreno J, Tec. Luis Augusto Elizalde, Dra. Mónica E. Fuentes G, Tec. Jorge Rivera Guerrero, Dr. Fernando Augusto Rivera, Ad. Ivan David Fuentes G, los cuales como Consejo del Comité de avalúos presenciaron el informe del avalúo colegiado UF 09_354.

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

AVALÚO CORPORATIVO BBY-UF-09 354, ASI:

AVALUO TOTAL PREDIO BBY-UF_09_354	\$ 67.154.948,00
--	-------------------------

SON: SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS MCTE.

Bucaramanga, Diciembre 31 de 2020.

FIRMA AVALUADORES

Cordialmente,

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

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



CORPORACIÓN:

LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER

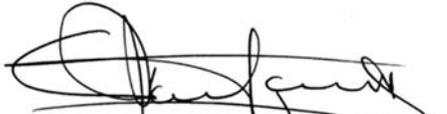
UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.

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



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

FIRMA REPRESENTANTE COMITÉ


ING. GERMAN A. FUENTES G.
RAA AVAL - 91258234

No habiendo más temas por tratar se levanta la sesión con su debida aprobación y se firma en Bucaramanga a los Treinta y un (31) días del mes de Diciembre de Dos Mil Veinte (2020).

PRESIDENTE


ALONSO FUENTES CRUZ.
Presidente Representante Legal
RAA AVAL 5559733

SECRETARIA


LAURA E. LARA SANTOS
Secretaria



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-0245

JULIO 30 DE 2020

CERTIFICADO DE USO DE SUELO:

<i>Solicitud elevada por:</i>	FRANCISCA CASTRO DE ORDOÑEZ
<i>Cedula de ciudadanía:</i>	No adjuntron documentacion

ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:

<i>Predios:</i>	00-00-0005-0054-000
<i>Matricula inmobiliaria:</i>	300-75718
<i>Propietario (a):</i>	FRANCISCA CASTRO DE ORDOÑEZ
<i>Cedula o Nit:</i>	No adjuntron documentacion
<i>Ubicación:</i>	ZONA RURAL
<i>Barrio o vereda:</i>	CUZAMAN
<i>Con destino a:</i>	CONSTRUCCION DOBLE CALZADA BUCARAMANGA - BARRANCABERMEJA

CERTIFICA:

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

AGROFORESTAL

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

BOSQUE NATURAL

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



**MUNICIPIO DE LEBRIJA
SANTANDER**

**OFICINA ASESORA DE PLANEACION Y
ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO**

CONCEPTO USO DE SUELO

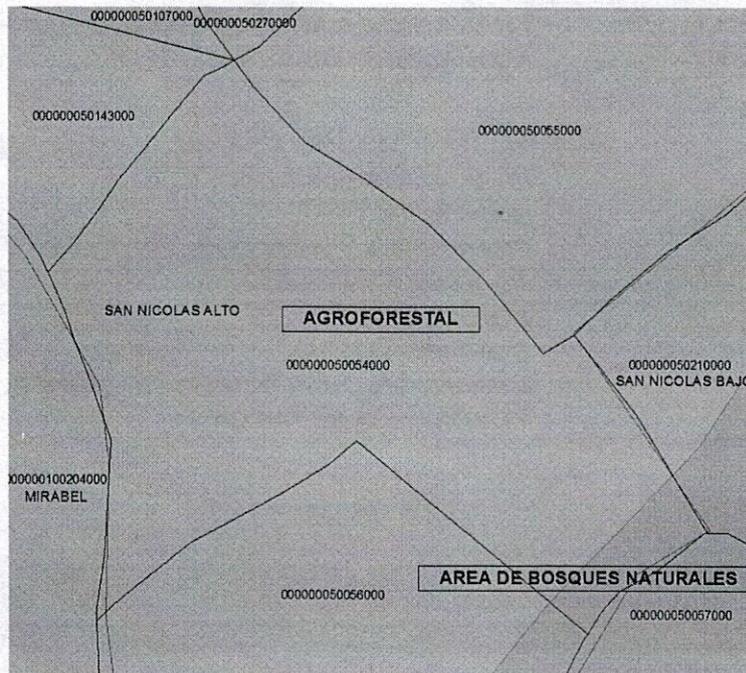
Código:
GEP-FO-021

Versión: 1.0

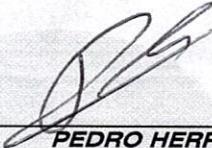
F.E. 02.01.20

**UNIDOS POR LEBRIJA
CONSTRUIAMOS FUTURO**
LUIS CARLOS AYALA RUEDA
ALCALDE 2020 - 2023

GRAFICO SEGÚN EOT.



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

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



OFICINA ASESORA
DE PLANEACIÓN



Lebrija (S), catorce (14) de noviembre de 2019

Oficio N° 102-10-0714-2019

Doctor:

CONRAD VELLVE RAFECAS

Representante legal Concesionario Ruta del Cacao S.A.S

Carrera 26 # 36 – 14, Oficina 701.

Bucaramanga – Santander

Email: atencionalacomunidad@rutadelcacao.com.co



REF. Respuesta Oficio de Petición radicado de fecha 23/10/2019.

Reciba de mi parte un cordial saludo.

Po medio del presente, me permito dar respuesta por lo de nuestra competencia al oficio radicado ante la ventanilla única de correspondencia de la Alcaldía Municipal de Lebrija el día 23 de octubre del año en curso y radicado N° EXE20192716, dirigidos a la Oficina Asesora de Planeación bajo el asunto "Solicitud Concepto de Uso del Suelo Especifico dentro de Polígonos Requeridos para el Proyecto "Conexión Bucaramanga-Barrancabermeja-Yondó""", por lo anterior y en cumplimiento al artículo 23 de la C.N y la Ley 1755 del 30 de Junio del 2015; la presente respuesta se da frente a las pretensiones que depreca en la acción referida, en los siguientes términos: .

Luego de analizado el oficio de la petición, se puede determinar que la petición, tiene como intención que este despacho identifique y determine de forma específica el uso de suelo signado únicamente para la porción de terreno que corresponde a la franja de afectación o compra de los predios relacionados en el oficio los cuales se verían afectados por el paso de los trabajos que desarrollaría el Concesionario Ruta del Cacao, con el fin de realizar y ejecutar las obras correspondientes al proyecto de ampliación a doble calzada que conduciría del municipio de Lebrija – Barrancabermeja – Yondó.

De acuerdo con lo anterior y de conformidad con su petición, me permito informar de forma reiterada, que este despacho a la fecha no cuenta con el mecanismo técnico para poder dar solución a su petición, toda vez que, el aplicativo utilizado para la revisión y expedición de los usos de suelo, corresponde a un software predeterminado en el cual se ingresa el numero predial del inmueble objeto de la consulta y este mismo, arroja la connotación de uso de suelo que se asigna para el predio en su totalidad, este mismo aplicativo, no permite la modificación, cambio ni asignación de uso de suelo para una sola porción del predio, por tal razón no es que esta dependencia certifica el uso de suelo de forma general al predio consultado y es labor del interesado, realizar el desglose de los usos si este se requiere.

Así las cosas, no es posible emitir una respuesta favorable a su petición, sin embargo y en harás de brindarle herramientas que faciliten el trabajo que les corresponde, este despacho en diferentes oportunidades, ha enviado el plano dela división predial del municipio en formato editable, al igual que realizo la certificación del uso de suelo de cada predio indicado en el oficio de la petición, por lo que de alguna manera, se podría aludir que ya cuentan con las herramientas suficientes para realizar el cruce de información y así determinen basados en la certificación de uso de suelo y el plano de la división

Proyectó Y Genero	Arq. Abraham Delgado D.	Profesional Universitario
Reviso	Ing. Miguel F. Vásquez Santos	Jefe Oficina A. Planeación

"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 JEFE DE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL."



[Firma manuscrita]



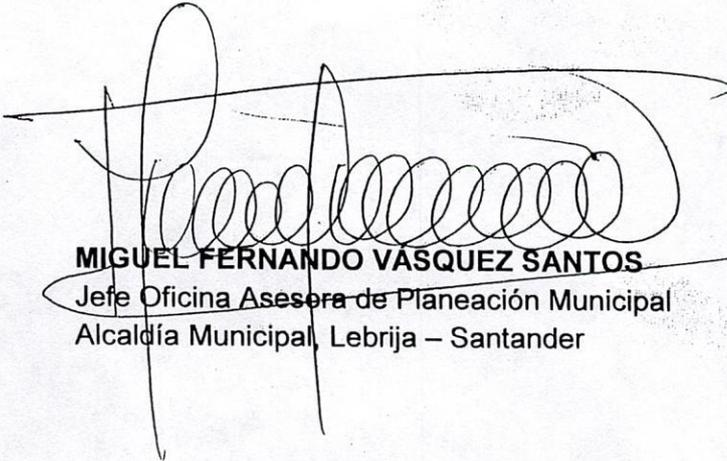
OFICINA ASESORA
DE PLANEACIÓN



predial, que porcentaje y que uso de suelo corresponde a cada franja de terreno que requieren.

Sin otro particular, se firma el presente oficio en cumplimiento y dentro de los términos de ley.

Cordialmente;



MIGUEL FERNANDO VASQUEZ SANTOS
Jefe Oficina Asesora de Planeación Municipal
Alcaldía Municipal, Lebrija – Santander

Proyectó Y Genero	Arq. Abraham Delgado D.	Profesional Universitario	
Reviso	Ing. Miguel F. Vásquez Santos	Jefe Oficina A. Planeación	
"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 JEFE DE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL"			





MUNICIPIO DE LEBRIJA
SANTANDER

OFICINA ASESORA DE PLANEACION
Y ORDENAMIENTO DEL
TERRITORIO

COMUNICACIÓN OFICIAL

Código:
CIG-FO-008

Versión: 1.0

F.E. 02.01.20

UNIDOS POR LEBRIJA
CONSTRUIMOS FUTURO

LUIS CARLOS AYALA RUEDA
ALCALDE 2020 - 2023

102-10-0039

Lebrija, 10 de Febrero de 2019

Señor:

CONRAD VELLVE RAFECAS
Representante Legal
Concesionario Ruta del Cacao S.A.S.
Carrera 26 # 36-14 Oficina 702
Bucaramanga - Santander



REF: Respuesta solicitud de Vigencia EOT.

Cordial Saludo,

Por medio de la presente, me permito dar respuesta por lo de nuestra competencia al oficio radicado ante la ventanilla única de correspondencia de la alcaldía Municipal de Lebrija, dirigido a la oficina Asesora de Planeación bajo el asunto: "vigencia EOT", por lo anterior y en cumplimiento al artículo 23 de la CN. Y la Ley 1755 del 30 de Junio del 2015, la presente respuesta se da frente a las pretensiones que depreca en la acción referida donde solicita: "*se nos indique la vigencia del EOT para el año 2020 y/o acuerdos modificatorios al mismo vigentes, de igual manera solicitamos se nos informe si se tiene proyectada la modificación al mismo en l periodo de al año en curso*".

Para lo cual la Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento del territorio –se permite informar que a la fecha se encuentra vigente el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 011 del 28 de noviembre de 2003, su modificación aprobada mediante Acuerdo 010 del 24 de julio de 2011 y el Decreto 079 de 2019 por el cual se resuelve cierta inconsistencia de la cartografía oficial del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Lebrija. Dicho Esquema de Ordenamiento Territorial permanecerá vigente hasta tanto sea aprobado el nuevo Plan Básico de Ordenamiento Territorial - PBOT.

Sin otro particular, se firma el presente oficio en cumplimiento de los términos de ley.

Cordialmente,

JERSON ARDILA VILLARREAL

Jefe Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento Territorial.

	Nombre	Cargo	Firma
PROYECTO	Fabio Mantilla Delgado	Técnico Operativo	
"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"			

Palacio Municipal Calle 11 No. 8-59 Parque Principal, Lebrija – Santander.

Tel: 656 71 00 - 656 64 72 Cel: 318 360 9306

Correo Electrónico: alcaldia@lebrija-santander.gov.co

www.lebrija-santander.gov.co

Página 1 de 1

NORMAS APLICABLES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA

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

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

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

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

NORMAS SOBRE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

LEY 9 DE 1989

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 15. <PRECIO MAXIMO DE ADQUISICION>.

<Inciso sustituido por la Ley 388 de 1997.

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

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

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

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

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

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

LEY 388 DE 1997

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1682 DE 2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1742 DE 2014

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.

5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

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

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

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

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

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

a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.

b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.

c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 1882 DE 2018

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

“Artículo 22.1 Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización. En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte’, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por el concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

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

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble. Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos. Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

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

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

(...)

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

(...)

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

Artículo 25. Notificación de la oferta. La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

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

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

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso. Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

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

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

- a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa.
- b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo.

c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijado~ en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EXPROPIACIÓN JUDICIAL

LEY 9 DE 1989

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEY 388 DE 1997

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

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

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

LEY 1682 DE 2013

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

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

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

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

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

LEY 1742 DE 2014

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

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

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

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

LEY 1564 DE 2012 – CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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