Bucaramanga,

Señores,
CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE – EN LIQUIDACIÓN
NIT. 800133595-3
Ficha Predial No. BBY-UF_09_232E
Abscisas: K 116+505,77 D – K 116+546,37 D
Nombre: LOTES N. 10 Y 11 PARCELACION GRANJAS CAMPO ALEGRE
Vereda/Barrio: Campo Alegre I
Municipio de Lebrija, Santander

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

Asunto: **Notificación por aviso de Oferta Formal de Compra No. RDC-2024-02-00710-S de fecha 21 de febrero de 2024, por la cual se dispuso la adquisición de un área de terreno del inmueble denominado "LOTES N. 10 Y 11 PARCELACION GRANJAS CAMPO ALEGRE", ubicado en el barrio Campo Alegre I del municipio de LEBRIJA en el departamento de SANTANDER, identificado con la Cédula Catastral No. 01-00-0058-004-0000 y matrícula inmobiliaria No. 300-15232 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Articulo 69 – Ley 1437 de 2011).**

En razón del oficio de citación correspondiente al radicado **No. RDC-2024-02-00709-S** de fecha 21 de febrero de 2024, enviado por la CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S el día 23 de febrero de 2024, citándoles a comparecer a notificarse personalmente de la Oferta Formal de Compra de radicado **No. RDC-2024-02-00710-S** de fecha 21 de febrero de 2024, la cual fue devuelta por la empresa de mensajería INTERRAPIDISIMO S.A. con especificación de "NO RESIDE" en el resultado de la gestión de entrega, según guía No. 700120587872, y que a su vez, el referido oficio de citación para notificación personal, fue remitido el día 29 de febrero de 2024 al correo electrónico jorgeamaya1906@hotmail.com, registrado en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la **CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE – EN LIQUIDACIÓN**, sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal.

Se procede a realizar la notificación por aviso en cumplimiento a lo preceptuado en el inciso 1 del Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso Administrativo así:

AVISO:

Como es de conocimiento general, la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI en Coordinación con la CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S en virtud del CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015,

VIGILADO SuperTransporte

expidió la Oferta Formal de Compra de radicado **No. RDC-2024-02-00710-S de fecha 21 de febrero de 2024**, sin que a la fecha se haya podido surtir la notificación personal del predio denominado **LOTES N. 10 Y 11 PARCELACION GRANJAS CAMPO ALEGRE,** ubicado en el barrio Campo Alegre I del municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. **010000600916000** y matrícula inmobiliaria No. **300-15232** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

Contra la comunicación objeto de notificación no procede ningún recurso en la vía gubernativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 61, numeral 4 de la Ley 388 de 1997 y 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

De igual manera se advierte que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente de la entrega del presente aviso en el lugar de destino, conforme al Artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Se adjunta la presente documentación para los fines pertinentes:

- Citación para conocer de la oferta formal de compra, correspondiente al radicado **No. RDC-2024-02-00709-S** de fecha 21 de febrero de 2024.
- Copia íntegra de la Oferta Formal de Compra, correspondiente al radicado **No. RDC-2024-02-00710-S de fecha 21 de febrero de 2024**, el cual según la normativa citada en el mismo, da cuenta de la motivación para expedir el mismo y le informa del VALOR TOTAL de la oferta formal de compra por el área requerida por esta concesionaria para la construcción de la vía por motivos de utilidad pública dentro de INMUEBLE denominado "LOTES N. 10 Y 11 PARCELACION GRANJAS CAMPO ALEGRE", identificado con la ficha predial **BBY-UF_09_232 E**.
- NORMATIVA REFERENTE A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA, con la que podrá tener amplia información del marco jurídico que soporta la emisión de esta oferta formal de compra.

Por lo demás, dejamos a su disposición nuestros medios de comunicación en caso de presentarse dudas o requerimientos:

- Abogado encargado de su trámite: Carlos Andrés Parra Ariza.
- Teléfonos: (607)6801310 – 3183400527.
- Correos electrónicos: predial@rutadelcacaco.com.co, carlos.parra@rutadelcacao.com.co
- Direcciones físicas:

1. Calle 8 # 5-104 Piso 3 – Lebrija – Santander.
2. Carrera 26 # 36-14 – Oficina 702, Bucaramanga – Santander.

ANTONIO MARTÍNEZ MAESE
Representante Legal / Gerente General
CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.
Nit:- 900.871.368-6.

VIGILADO SuperTransporte

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2024-02-00710-S
OFERTA FORMAL DE COMPRA - 09_232 E
COMUNICACIONES
21/02/2024 8:32:24

Bucaramanga,

Señores:
CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE – EN LIQUIDACIÓN
NIT. 800133595-3
Ficha Predial No. **BBY-UF_09_232E**
Abscisas: K 116+505,77 D – K 116+546,37 D
Nombre: LOTES N. 10 Y 11 PARCELACION GRANJAS CAMPO ALEGRE
Vereda/Barrio: Campo Alegre I
Municipio de Lebrija, Santander

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

Asunto: **Oficio de Oferta Formal de Compra, por el cual se dispone la adquisición de un área de terreno, del inmueble denominado LOTES N. 10 Y 11 PARCELACION GRANJAS CAMPO ALEGRE, ubicado en el barrio Campo Alegre I del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 01-00-0058-004-0000 y matrícula inmobiliaria No. 300-15232 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_232E** elaborado por Concesionaria Ruta del Cacao de fecha 26 de octubre de 2023 (de la cual se anexa copia como parte integral del presente oficio), con un área de terreno requerida de **CUATROCIENTOS DIECISIETE COMA CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (417,52 M^2)** que incluye las siguientes construcciones anexas:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
B4	Escaleras elaboradas en concreto decorado con baldosa roja en la huella.		19,69
B5	Zona dura elaborado en concreto enchapado con baldosa roja.		4,45
B6	Zonda dura elaborado en concreto rústico.		12,70
B7	Zona dura de uso peatonal elaborado en concreto enchapado con baldosa roja.		4,88

El área requerida se encuentra debidamente alinderada entre las abscisas: **K 116+505,77 D – K 116+546,37 D**, del mencionado proyecto ubicado dentro de los siguientes linderos específicos:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	40,00	(P2 -P3) con la via existente
SUR	43,73	(P4 - P1) con resto del mismo predio, con predio de Apostol Yanes Hernandez y con predio de Luis Jesus Rueda Rueda
ORIENTE	11,50	(P3 - P4) con predio del Municipio de Lebrija
OCCIDENTE	7,63	(P1 - P2) con espacio público

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 **TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE. ($325.743.389)** discriminados así:

14.1	**VALUACIÓN DEL TERRENO**				
	ÁREA	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	ÁREA TERRENO URBANO	417,52	m²	$593.000,00	$247.589.360
				VALOR DEL TERRENO	**$247.589.360**
14.2					
	VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	A: Local en Piso 1 y Cocina, comedor en piso 2	79,39	m²	$686.100	$54.469.479
				VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	**$54.469.479**
14.3					
	VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	B1	32,63	m²	$208.000	$6.787.040
	B2	50,78	m²	$118.900	$6.037.742
	B3	24,82	m	$229.400	$5.693.708
	B4	19,69	m²	$132.400	$2.606.956
	B5	4,45	m²	$100.000	$445.000
	B6	12,70	m²	$59.600	$756.920
	B7	4,88	m²	$176.800	$862.784
				VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS	**$23.190.150**
14.4					
	VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				
	ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	Fitus Ø < 0.10 m	2,00	und	$247.200	$494.400
				VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS	**$494.400**
Nota: para la especie FITUS, se adopta el valor de la especie Ficus del documento técnico de soporte valoración de especies forestales y otras coberturas vegetales 2023-2024					
14.5				**VALOR TOTAL DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL**	**$325.743.389**
VALOR EN LETRAS:				**TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.**	

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

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Subtotal ($)
1.1 - Gastos de Notariado y Registro	$10.221.797
1.2 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	$0
1.3 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	$0
1.4 - Gastos de Arrendamiento y/o Almacenamiento Provisional	$0
1.5 - Gastos por Impuesto Predial	$0
1.6 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	$0
1.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	$0
DAÑO EMERGENTE	$10.221.797
2. LUCRO CESANTE	
2.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	$0
2.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas	$0
LUCRO CESANTE	$0
3. INDEMNIZACIÓN	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$10.221.797
Son:	DIEZ MILLONES DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE.
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 24 de enero de 2024, por solicitud directa del concesionario Ruta del Cacao, mediante oficio RDC-2023-12-04212-S.	

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 **RDC 9-232E** de fecha 24 de enero de 2024, elaborado por **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER**, informe valuatorio que incluye la metodología usada para la determinación del valor de negociación.

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

De acuerdo a lo establecido en el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 4 de la Ley 1742 de 2014, el propietario del inmueble a ofertar cuenta con un término de **QUINCE (15) DÍAS HÁBILES** contados a partir de la notificación de la presente oferta formal de compra para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola o rechazándola, lo cual deberá manifestar a esta firma Concesionaria mediante comunicación escrita que deberá allegar a la siguiente dirección: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S., Calle 8 # 5-104 - Piso 3 – Lebrija, Santander y al correo electrónico predial@rutadelcacao.com.co.

De acuerdo a los contenidos normativos en materia de Proyectos de Utilidad Pública y de Infraestructura vial, si la oferta es aceptada deberá suscribirse el contrato de promesa de compraventa o la escritura pública de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura pública de compraventa en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del lugar correspondiente. En tal caso, el pago se realizará en uno o varios contados, cuyos porcentajes se determinarán previendo que no se vulneren derechos de terceros y se garantice el saneamiento, la entrega y disponibilidad oportuna de la zona de terreno requerida

dentro del predio para la ejecución de del Proyecto, así como la debida transferencia del derecho real de dominio a favor de la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.**

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

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

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

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

Respetuosamente,

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

Bucaramanga, 24 de enero de 2024

Señores
CONCESIÓN RUTA DEL CACAO
Ciudad

Cordial saludo:

De acuerdo a su amable solicitud estamos presentando el Avalúo Corporativo Comercial No. RDC 9-232E, correspondiente a la ficha predial BBY-UF_09_232E, del predio ubicado en la dirección Diagonal 8 # 12 - 181 barrio Campo Alegre I del municipio de Lebrija, departamento de Santander, república de Colombia.

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

Cordialmente,

JULIO CESAR ARDILA
Director Ejecutivo

DATOS GENERALES DEL AVALÚO CORPORATIVO
RDC 9-232E

CLASE DE AVALÚO	CORPORATIVO COMERCIAL
SOLICITANTE	CONCESIÓN RUTA DEL CACAO
DATOS DEL INMUEBLE	BBY-UF_09_232E DIAGONAL 8 # 12 - 181 CAMPO ALEGRE I MUNICIPIO DE LEBRIJA DEPARTAMENTO DE SANTANDER REPÚBLICA DE COLOMBIA
USO DEL AVALÚO	ADQUISICIÓN PREDIAL PARA EL PROYECTO "CORREDOR VIAL BUCARAMANGA - BARRANCABERMEJA – YONDÓ" – CONCESIÓN RUTA DEL CACAO
PROPIETARIOS	CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE - EN LIQUIDACIÓN
AVALUADOR DESIGNADO	ING. PAULA ANDREA PINEDA CACUA
FECHA DE INSPECCIÓN	26 DE DICIEMBRE DE 2023

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Solicitante: Concesión Ruta Del Cacao – 21 de diciembre de 2023

1.2. Tipo de inmueble: Lote Urbano, Diagonal 8 # 12 - 181.

1.3. Tipo de avalúo: Comercial Corporativo

1.4. Marco Normativo:

- Ley 9 de 1989 (Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones)

- Ley 388 de 1997 (Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones)

- Ley 1682 de 2013 (Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias)

- Ley 1673 de 2013 (Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones)

- Decreto 1420 de 1998 (Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos)

- Decreto 2181 de 2006 (Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística)

- Decreto 556 de 2014 (Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013)

- Resolución IGAC 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997)
- Resolución IGAC 898 de 2014 (Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de

avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013)

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

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

1.5. Departamento: Santander

1.6. Municipio: Lebrija

1.7. Barrio o urbanización: Campo Alegre I

1.8. Dirección del inmueble: Diagonal 8 # 12 - 181 Campo Alegre I

1.9. Abscisado o coordenadas de área requerida:

Área requerida: 417.52 m² Margen Izquierda - Derecha

Inicial	Final
K 116+505.77	K 116 + 546.37

1.10. Uso actual del inmueble: Uso residencial y comercial

1.11. Uso por Norma: Urbano – Residencial tipo 2

1.12. Información catastral:

Número predial	68406010000580004000
Área catastral de terreno	34,00 m^2
Área catastral construida	0,00 m^2

1.13. Fecha de visita de inspección al predio: 26 de diciembre de 2023

1.14. Fecha del informe de avalúo: 24 de enero de 2024

2. DOCUMENTOS

a. Certificación de tradición vigente: Matrícula 300-15232 de fecha 21 de noviembre de 2023.

b. Escritura pública: Escrituras Públicas No. 2531 de julio 12 de 1991 de la Notaría Séptima de Bucaramanga y 4922 de noviembre 05 de 1992 de la Notaría Primera de Bucaramanga.

c. Certificado catastral: Registros 1 y 2 IGAC.

d. Certificación de uso de suelo y norma de usos: Expedido el 28 de octubre de 2021 por la Oficina Asesora de Planeación del municipio de Lebrija.

e. Estudios de títulos: Fecha 22 de noviembre de 2023.

f. Reglamentos de propiedad horizontal: 4922 de noviembre 05 de 1992 de la Notaría Primera de Bucaramanga.

g. Cartas catastrales de localización del predio y/o ficha predial: Ficha predial BBY-UF_09_232E de fecha 22 de noviembre de 2023.

h. Planos topográficos, de afectaciones, o urbanísticos: Plano de afectación BBY-UF_09_232E de fecha noviembre de 2023.

i. Planos arquitectónicos: No aplica.

j. Solicitud de valoración de los conceptos por daño emergente, lucro cesante: No se suministran documentos para la valoración por este concepto.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. Propietario: CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE - en liquidación NIT: 800.133.595-3 (Fuente: Estudio de títulos)

3.2. Título de adquisición: Escritura Pública No. 4922 de noviembre 05 de 1992 de la Notaría Primera de Bucaramanga.

3.3. Matrícula inmobiliaria: 300-15232 – Oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.

3.4. Observaciones jurídicas: De acuerdo con lo registrado en el estudio de títulos, numeral 6.1.1 el predio no presenta gravamen ni medidas cautelares; con respecto a limitaciones al dominio, se registra lo siguiente:

CONSTITUCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL realizada por la CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPO ALEGRE hoy CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPO ALEGRE - EN LIQUIDACIÓN, mediante la Escritura Pública No. 4922 del 5 de noviembre de 1992 de la Notaría Primera de Bucaramanga, inscrita en la anotación No. 07 del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-15232 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Delimitación del sector: El sector delimita por el Norte con la vía nacional Bucaramanga Barrancabermeja, por el Este con la carrera 12, urbanización Campo Alegre; por el Oeste con el sector de las flores o Raíces y por el Sur con la Vereda del Puente.

4.2. Actividad predominante: Es un sector de actividad residencial.

4.3. Estratificación socioeconómica: El sector es estrato 2.

4.4. Vías importantes del sector: Vía nacional que comunica Barrancabermeja y Bucaramanga que es una vía del orden nacional y que se encuentra en buen estado de conservación.

4.5. Topografía: Plana (8 – 25%)

4.6. Servicios públicos:

Acueducto:	SI
Energía eléctrica:	SI
Transporte público:	SI
Recolección basuras:	SI
Gas natural domiciliario:	SI
Alcantarillado:	SI
Teléfono fijo:	SI
Alumbrado público:	SI
Señalización:	SI

4.7. Servicios comunales:

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

4.8. Vías de acceso y transporte: Vía Nacional Bucaramanga - Barrancabermeja. Transporte intermunicipal por medio de buses y transporte público local, frecuencia continua.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

5.2. Clasificación de uso de suelo: Urbano – Residencial tipo 2.

5.3. Tratamiento: Mejoramiento Integral Tipo 1.

5.4. Área de actividad: Residencial tipo 2.

5.5. Usos principales: Residencial.

5.6. Usos compatibles: Comercio, grupo 1. Institucional, grupo 1. Recreativo, grupo 1 y 2. Pequeña Industria.

5.7. Usos condicionados: No especificado en el certificado de uso del suelo.

5.8. Usos prohibidos: No especificado en el certificado de uso del suelo.

5.9. Edificabilidad: No describe.

5.10. Afectaciones: No se registra afectación alguna dentro de la documentación suministrada.

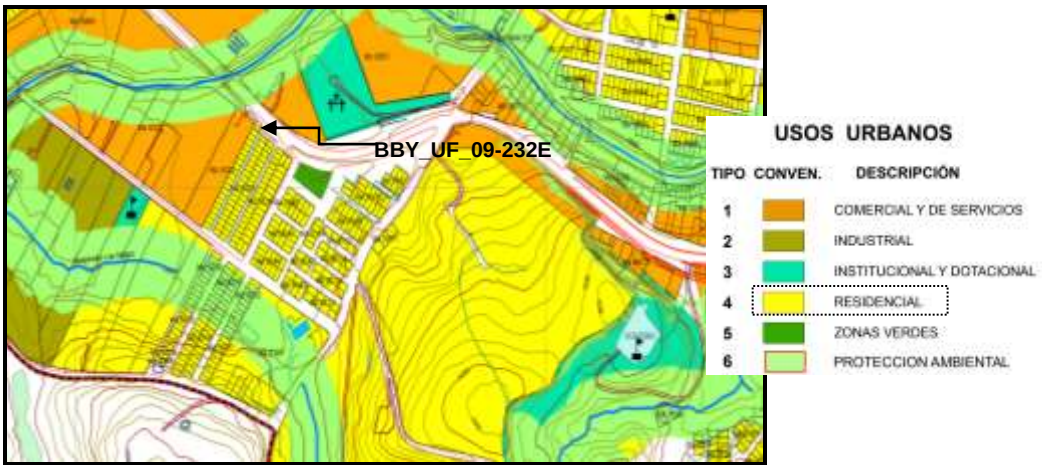
5.11. Observaciones a la reglamentación urbanística:

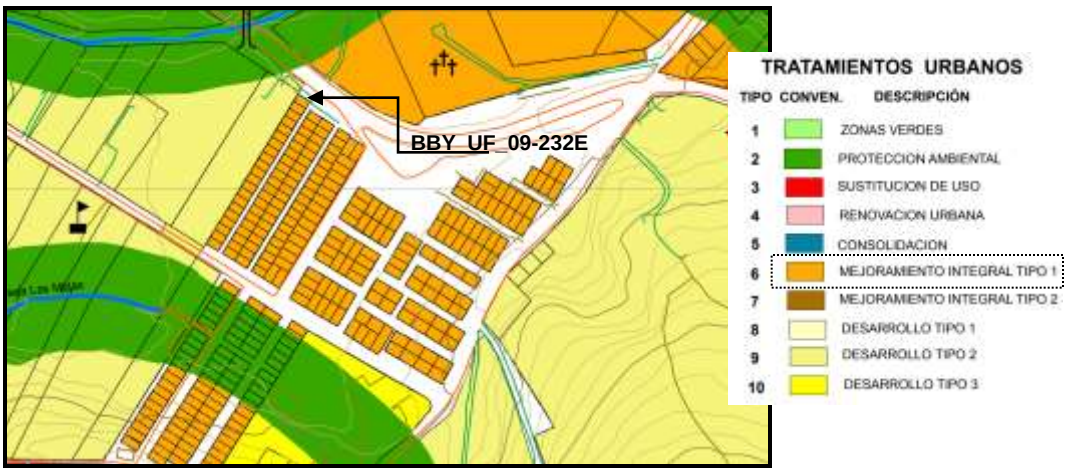
Fuente: Certificado de uso de suelo expedido el 28 de octubre de 2021 por la Oficina Asesora de Planeación de Lebrija. Adicionalmente, se verifica cualitativamente la correspondencia de la clasificación del territorio establecida en el certificado, con relación a la cartografía del EOT vigente.

5.12. Plano de localización Geoespacial:

Levantamiento topográfico
Geoportal IGAC
Fuente: Suministrada por el solicitante y Geoportal IGAC

Plano de localización en el Mapa del EOT





Fuente: Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio -EOT Lebrija

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1. Ubicación: En el costado central sur del área urbana del municipio de Lebrija, el predio que corresponde a zonas verdes, áreas de parqueo y vías, se localiza Calle 7 y la vía paralela a la vía nacional que comunica a Bucaramanga con Barrancabermeja, diagonal 8. Su forma es irregular y en su entorno se ubican viviendas principalmente unifamiliares con presencia de algunos multifamiliares. En la información registrada en el IGAC, el predio corresponde a un lote de terreno regular rectangular esquinero.
Coordenadas: 73°13'21.98"O / 7° 6'44.28"N

6.2. Área del terreno:

ÁREA TOTAL DEL TERRENO	1115,33	m²
ÁREA PROTECCIÓN O RONDA HÍDRICA	0,00	m²
ÁREA REQUERIDA	417,52	m²
ÁREA REMANENTE	0,00	m²
ÁREA SOBRANTE	697,81	m²
ÁREA TOTAL REQUERIDA	417,52	m²
FUENTE: FICHA PREDIAL	BBY-UF_09_232E	

Fuente: ficha predial

6.3. Linderos del área objeto de valoración:

NORTE	40 m (P2-P3) con la vía existente
SUR	43.73 m (P4-P1) con resto del mismo predio, con predio de Apóstol Yanes Hernández y con predio de Luís Jesús Rueda Rueda.
ORIENTE	11.5 m (P3-P4) con predio del Municipio de Lebrija – Carrera 12ª
OCCIDENTE	7.63 m (P1-P2) con espacio público

Fuente: Ficha predial BBY-UF_09_232E

6.4. Forma del lote: Irregular

6.5. Frente: 40 metros sobre la Diagonal 8 (No se especifica en ninguno de los documentos suministrados, sin embargo, se obtiene de los linderos del área objeto de valoración)

6.6. Fondo: Variable, en el costado oriental 11.5 m y en el occidental 7.63 m, se obtiene de los linderos del área objeto de valoración.

6.7. Relación frente/fondo: Variable

6.8. Vías de acceso al predio: Al predio se accede desde la Vía Nacional Bucaramanga – Barrancabermeja.

6.9. Servicios públicos del predio: La existencia de servicios públicos en la franja objeto de valoración no es posible de verificar, dado que el predio ya se encuentra intervenido: tampoco se relaciona información alguna en la documentación suministrada. Por lo anterior, la información a continuación corresponde al sector, mas no al predio.

Acueducto:	Si
Energía eléctrica:	Si
Transporte público:	Si
Recolección basuras:	Si
GAS natural domiciliario:	Si
Alcantarillado:	Si
Teléfono fijo:	Si
Alumbrado público:	Si
Señalización:	Si

6.10. Unidades fisiográficas

UNIDADES FISIOGRÁFICAS	UNIDAD 1
ÁREA (m²)	417,52
RELIEVE	Ondulado
PENDIENTE	8% - 25%
USO ACTUAL PRINCIPAL	Residencial y comercial
NORMA	Residencial
CLASE AGROLÓGICA	No aplica

6.11. Estratificación: El estrato en el sector es 2.

6.12. Áreas construidas:

De Acuerdo con lo consignado en la ficha predial, en la franja objeto de valoración se encuentran unas mejoras realizadas por la señora Yolanda Ferreira con CC 63.286.914, así:

DESTINACIÓN / MATERIAL CONSTRUCTIVO	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO	UNIDAD	CANTIDAD
A: Local en Piso 1 y Cocina, comedor en piso 2	31	70	3	m²	79,39

6.13. Características constructivas:

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	
ELEMENTO	DESCRIPCIÓN
A: Local en Piso 1 y Cocina, comedor en piso 2	Piso 1 Local comercial: Estructurado en concreto reforzado con columnas y vigas de amarre, paredes en ladrillo frisadas, pintadas y estucadas. El local tiene una puerta metálica de 0,96 m de ancho, una puerta metálica de acceso al segundo piso de 1 m de ancho, un portón metálico corredizo con sistema de rieles para deslizar el portón, dimensiones 2,10 m de ancho por 1,74 m de alto. Piso en cemento esmaltado. Cubierta placa de concreto pintada. Cuenta con escaleras de acceso al segundo piso. Dimensiones del local: 8,7 m X 4 m. Piso 2. Enramada. Enramada con uso de cocina y comedor. Compuesto por un muro en ladrillo frisado y pintado con una altura de 0,9 m, espesor de 0,15 m y longitud de 18,9 m. Cubierta de zinc soportado por cerchas metálicas rectangulares de 8 cm X 4 cm, soportados en postes metálicos rectangulares, parte de la cubierta esta empotrado en la pared de la vivienda situada en la parte posterior (parte de atrás). Piso placa de entre piso con acabado rustico. La enramada cuenta con un mesón con lavaplatos y cocina integrada de dos puestos de acero inoxidable de 1, 20 m de largo por 0,50 m de ancho. Otro mesón con losas de mármol soportados en 2 columnas plásticas rellenas de concreto de altura 0,93 m y un muro en ladrillo frisado y pintado de altura 0,90 m y longitud 0,62 m, con espesor de 0,15 m. Un lavadero prefabricado de altura 0,88 m y dimensiones 0,6 m x 1 m. Un muro interno que separa la zona de las escaleras en ladrillo, frisado y pintado de altura 0,9 m, con 3,4 m de longitud y 0,15 m de espesor. La enramada tiene en algunos constados láminas metálicas dispuestas de forma aleatoria y desordenada como protección del viento para la cocina. Dimensiones 4,9 m X 9,1 m.

6.14. Construcciones anexas: De acuerdo con la ficha predial aportada, se registran las siguientes mejoras:

Mejoras de la señora Yolanda Ferreira:

ANEXOS CONSTRUCTIVOS					
ELEMENTO Y DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO	UNIDAD	CANTIDAD
B1: Enramada comercial	31	70	3	m²	32,63

Mejoras de la Junta de Acción Comunal:

ANEXOS CONSTRUCTIVOS					
ELEMENTO Y DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO	UNIDAD	CANTIDAD
B2: Mobiliario Urbano	31	70	3	m²	50,78
B3: Muro de contención	31	100	3	m	24,82

Mejoras en la franja:

ANEXOS CONSTRUCTIVOS					
ELEMENTO Y DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO	UNIDAD	CANTIDAD
B4: Escaleras	31	100	3	m²	19,69
B5: Zona dura con baldosa	31	100	3	m²	4,45
B6: Zona dura en concreto rústico	31	100	3	m²	12,70
B7: Zona dura peatonal con baldosa	31	100	3	m²	4,88

Fuente: Ficha Predial BBY_UF_09_232E

6.15. Cultivos y especies: De acuerdo con la ficha predial aportada, en la franja en estudio se localiza la siguiente especie.

ESPECIE / DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
Fitus	Ø < 0.10 m	und	2,00

Fuente: Ficha Predial BBY_UF_09_232E

7. MÉTODOS VALUATORIOS

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

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

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

APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS.

ARTÍCULO 10. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es

necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

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

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

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

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

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

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

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

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

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

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

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS Y/O TRANSACCIONES OBTENIDAS

Para obtener el valor de referencia de suelo urbano sin restricciones ambientales en suelo residencial, se utiliza el método de comparación o de mercado a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes que se encuentran dentro del mismo sector, barrio Campo Alegre en Lebrija. Las muestras se relacionan a continuación:

DATOS OFERTAS / TRANSACCIONES DE MERCADO SUELO URBANO SECTOR CAMPO ALEGRE UF9 LEBRIJA

No.	Tipo de inmueble	Ubicación del predio	Datos Transacción / Oferta	Valor transacción / oferta	Área terreno m2	Área Construcciones m^2	Área cultivos o coberturas m2	Fuente
1	Predio Urbano	Carrera 13A # 7 - 103 Campo Alegre I	Transacción: E.P. 465 15/06/2023 FMI: 300-197302 BBY-UF-09-232D	$174.420.000	42,50	85	0	E.P. 465 15/06/2023
2	Predio Urbano	Calle 7E # 12 - 23 Campo Alegre III	Transacción: E.P. 1085 24/10/2022 FMI: 300-221884 BBY-UF-09-337A	$261.057.500	60,50	121	0	E.P. 1085 24/10/2022
3	Predio Urbano	Carrera 13A # 7 - 102 Campo Alegre I	Promesa de Compraventa: 13/02/2023	$187.921.300	42,50	Varios	0	Promesa de Compravent a

			FMI: 300-197282 BBY-UF-09-232C					13/02/2023
4	Predio Urbano	Carrera 12A # 7B - 04 Campo Alegre 68406010001560003000	Oferta Ester 3152856373	$280.000.000	58,00	133	0	Oferta de Mercado tomada en Campo

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO

Realizando la debida depuración de cada una de las muestras de mercado, descontando el valor de las construcciones, mejoras, coberturas y demás anexos que presenta cada predio, con el fin de segregar el valor del terreno; para el caso de las transacciones y promesa de compraventa, se indexaron con la tabla de Empalme del IPC y para la oferta de mercado, se aplicó un % de negociación, dado que quien atiende la llamada de investigación manifiesta que el valor indicado es susceptible de negociación, para éste, se adoptó el 8.6% que corresponde al promedio obtenido en Bucaramanga y su área metropolitana, según el estudio elaborado por el Departamento de Investigaciones de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander con información reportada por las inmobiliarias adscritas y agrupadas en MLS - Santander, quienes registran información sobre el valor de oferta de los inmuebles y valor de cierre de negociación, lo cual permite estimar un porcentaje de negociación, dada la cultura comercial de nuestra región. Con base en lo anterior, se obtiene lo siguiente:

DATOS OFERTAS / TRANSACCIONES DE MERCADO - VALORES DE REFERENCIA - SUELO URBANO RESIDENCIAL BARRIO CAMPO ALEGRE LEBRIJA SANTANDER

Oferta	Ubicación del predio	Transacción / Oferta	Fuente	Valor transacción / oferta	% Negociación	Valor Ajustado	DEPURACIÓN DE VALORES											
							Área cultivos o coberturas	Valor coberturas o cultivos	Área Construcciones m²	Valor m² construcción	Valor construcciones / mejoras	Área terreno m²	Valor Terreno Segregado	Factor Tamaño	Valor depurado m²	Factor IPC en fecha transacción	Factor aplicable por indexación Vs IPC actual 137,72	Valor depurado final m²
1	Carrera 13A # 7 - 103 Campo Alegre I	Transacción: E.P. 465 15/06/2023 FMI: 300-197302 BBY-UF-09-232D	E.P. 465 15/06/2023	$174.420.000	0%	$174.420.000	0	$0	85	$1.318.000	$ 112.030.000	42,50	$62.390.000	0,620	$910.160	133,78	1,029451338	$ 936.965
2	Calle 7E # 12 - 23 Campo Alegre III	Transacción: E.P. 1085 24/10/2022 FMI: 300-221884 BBY-UF-09-337A	E.P. 1085 24/10/2022	$261.057.500	0%	$261.057.500	0	$0	121	$1.557.000	$ 188.397.000	60,50	$72.660.500	0,670	$804.670	123,51	1,115051413	$ 897.248
3	Carrera 13A # 7 - 102 Campo Alegre I	Promesa de Compraventa: 13/02/2023 FMI: 300-197282 BBY-UF-09-232C	Promesa de Compraventa 13/02/2023	$187.921.300	0%	$187.921.300	0	$0	Varios	Varios	$ 136.878.800	42,50	$51.042.500	0,620	$744.620	130,40	1,056134969	$ 786.419
4	Carrera 12A # 7B - 04 Campo Alegre 68406010001560003000	Oferta Ester 3152856373	Vende directo	$280.000.000	8,6%	$255.920.000	0	$0	133	$1.320.100	$ 175.573.300	58,00	$80.346.700	0,650	$900.437	N.A.	N.A.	$ 900.437

Se realizó inicialmente un análisis del mercado de ofertas de venta de predios residenciales encontrados en el sector; posteriormente se desarrolló un proceso de depuración de los datos con factor de negociación para homogenizar la información de la muestra tomada, descontando el valor de las construcciones.
El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 7,4%, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al r < 7,5% y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable.
Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al terreno del bien.
Es decir, en este caso el valor del metro cuadrado de terreno sin restricciones ambientales con uso residencial se estima en $880.000/m² aproximado a miles.

PROMEDIO	$880.268
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$65.108
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,40%
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-1,52
LIMITE SUPERIOR	$945.376
LIMITE INFERIOR	$815.159
VALOR ADOPTADO	**$880.000**

DEPURACIÓN OFERTA DE MERCADO

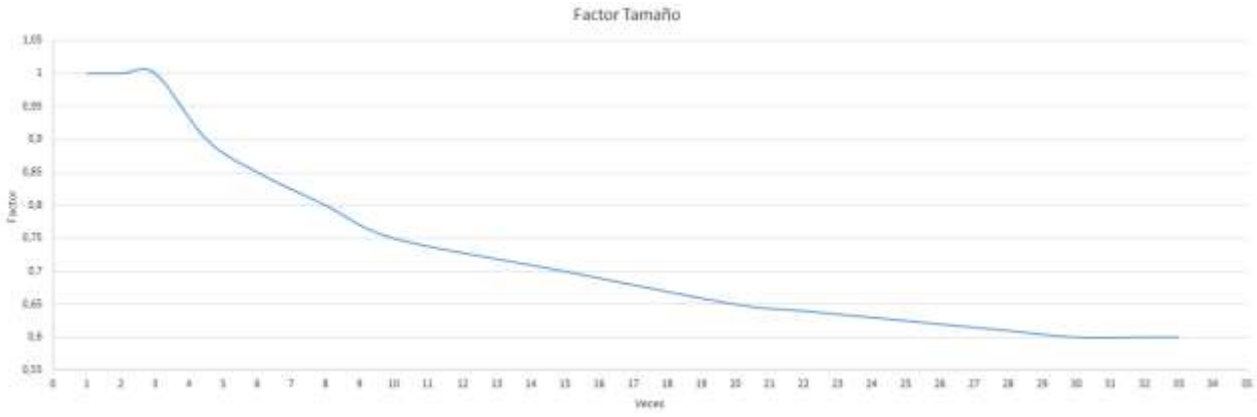
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
4	31	100	31%	3,0	34,73%	$2.022.455	$702.386	$1.320.069	$1.320.100

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

CUADRO 2

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

Adoptando como referencia la metodología anteriormente expuesta se aplican factores de ponderación de dos (2) decimales, de acuerdo a los RANGOS establecidos en la siguiente gráfica, de autoría de los miembros de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander.



9. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS)

No aplica.

10. CÁLCULOS VALOR DEL TERRENO

10.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

No.	Ubicación del predio	Datos Transacción / Oferta	Valor depurado final m2
1	Carrera 13A # 7 - 103 Campo Alegre I	Transacción: E.P. 465 15/06/2023 FMI: 300-197302 BBY-UF-09-232D	$936.965
2	Calle 7E # 12 - 23 Campo Alegre III	Transacción: E.P. 1085 24/10/2022 FMI: 300-221884 BBY-UF-09-337A	$897.248
3	Carrera 13A # 7 - 102 Campo Alegre I	Promesa de Compraventa: 13/02/2023 FMI: 300-197282 BBY-UF-09-232C	$786.419
4	Carrera 12A # 7B - 04 Campo Alegre 68406010001560003000	Oferta Ester 3152856373	$900.437
PROMEDIO			$ 880.268
DESVIACIÓN ESTÁNDAR			$ 65.108
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			7,40%
LIMITE SUPERIOR			$ 945.376
LIMITE INFERIOR			$ 815.159
COEFICIENTE DE ASIMETRIA			- 1,73
VALOR ADOPTADO POR m²			**$ 880.000**

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 7.4 %, por lo tanto, se encuentra en el rango inferior al r < 7,5% y podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable, según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC.

Según la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, cuando el Coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al terreno del bien. Es decir, en este caso el valor del metro cuadrado de terreno sin restricciones ambientales para el predio objeto de avalúo se estima en $880.000/m2 aproximado a miles.

El valor registrado anteriormente, corresponde al suelo de tipo residencial tipo 2 en el sector, homogenizado para un terreno de extensión de 1115.33 m²; ahora bien, dada la destinación que se ha dado a esta franja dentro del reglamento de propiedad horizontal como ZONA VERDE Y PARQUEADEROS y que no se comercializan inmuebles similares ni en uso ni en extensión y a la diferencia que tiene con respecto a los predios del entorno, por no contar con servicios públicos instalados y finalmente, a que su origen fue dado durante el desarrollo del barrio, generando limitaciones en el predio para su desarrollabilidad y aprovechamiento dado que el destino del mismo es de espacio público, se aplica un factor de comercialización.

El Factor de comercialización está dado por la relación valor de mercado / valor físico; siendo igual a la unidad (=1) cuando las condiciones de oferta y demanda son equilibradas y el mercado paga por el inmueble lo que cuesta reponerlo; por el contrario, el factor de comercialización es menor a la unidad (<1) en los momentos de recesión y es mayor a la unidad (>1) en los momentos de expansión.

Para la aplicación del factor de comercialización, se adopta para la presente valoración la Tabla de Herweet propuesta por el Arquitecto Hernando Weeber Tinoco, según lo registra L. Plata Casas en el documento académico "Fundamentos y Métodos de Valores", Sistemas de valoración – 8.6 Factor de Comercialización/ pág. 29; tabla que nos permite definir dicho factor a través del análisis de la situación de la oferta y demanda para el inmueble.

COEFICIENTE DE OFERTA	CONDICIÓN	COEFICIENTE DE DEMANDA
1.65832	Exigua	0.60302
1.44224	Escasa	0.69337
1.26493	Baja	0.79056
1.11804	Moderada	0.89443
1.00000	Balanceada	1.00000
0.89443	Regular	1.11804
0.79056	Alta	1.26493
0.69337	Considerable	1.44224
0.60302	Excesiva	1.65832

Teniendo en cuenta la metodología, se realiza el siguiente análisis de oferta y demanda:

En este caso la oferta es MODERADA teniendo en cuenta que se ofertan algunos predios en el sector y la demanda es EXIGUA, pues este tipo de predios de uso Residencial tipo 2, destinado a ZONA VERDE y PARQUEADEROS no son requeridos por el mercado, a excepción del Municipio para el desarrollo de espacios de uso comunitario, o como es el caso que nos ocupa, la adquisición para ejecución de obras públicas de interés general.

Con lo anterior se obtiene:

Valor del terreno según estudio de mercado	Coeficiente Herweet Oferta	Coeficiente Herweet demanda	Valor terreno con factor de comercialización
$880.000	1.11804	0.60302	$593.296

Del análisis anterior, se obtiene el valor del metro cuadrado de terreno con uso Residencial tipo 2 con destino a zonas verdes y parqueaderos, en $593.000 / m², redondeado para efectos de cálculo.

10.3. EJERCICIOS RESIDUALES

No aplica por los atributos normativos del predio.

10.4. SERVIDUMBRES

Dando aplicación a lo mencionado en el artículo 8 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, de acuerdo con los insumos aportados, tales como ficha predial, estudio jurídico de títulos, estudios técnicos y folio de matrícula inmobiliaria del predio, así como lo inspeccionado en sitio, no se evidencia que dentro del área requerida se presente servidumbre alguna. Teniendo en cuenta lo anterior, no se aplican deméritos o descuentos por este concepto para el área objeto del presente estudio.

10.5. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

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

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCION Y ANEXOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

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

Para establecer el valor de la construcción anexa, se utiliza el método de costo de reposición, tomando como base de referencia la revista especializada en construcción Construdata Edición 209, consultando valores de insumos materiales y mano de obra para elaborar análisis de precios unitarios y presupuesto de reposición para posteriormente depreciar la mejora.

Para la construcción A, se adopta el 70% del costo directo de Vivienda Unifamiliar de Interés social, la razón para adoptar el 70% de dicho valor, es que la construcción descrita dentro de la ficha predial menciona algunos espacios de ésta tipología de vivienda.

11.2. DEPRECIACIÓN (FITTO Y CORVINI)

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

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES									
ITEM	**EDAD**	**VIDA ÚTIL**	**EDAD EN % DE VIDA**	**ESTADO DE CONSERVACION**	**DEPRECIACIÓN**	**VALOR REPOSICIÓN**	**VALOR DEPRECIADO**	**VALOR FINAL**	**VALOR ADOPTADO**
A	31	70	44%	3,0	44,27%	$1.231.060	$544.951	$686.109	$686.100

ANEXOS CONSTRUCTIVOS									
ITEM	**EDAD**	**VIDA ÚTIL**	**EDAD EN % DE VIDA**	**ESTADO DE CONSERVACION**	**DEPRECIACIÓN**	**VALOR REPOSICIÓN**	**VALOR DEPRECIADO**	**VALOR FINAL**	**VALOR ADOPTADO**
B1	31	50	62%	2,0	51,51%	$428.914	$220.953	$207.961	$208.000

B2	31	50	62%	2,0	51,51%	$245.297	$126.364	$118.933	$118.900
B3	31	50	62%	2,0	51,51%	$473.196	$243.765	$229.431	$229.400
B4	31	50	62%	3,0	59,23%	$324.812	$192.402	$132.410	$132.400
B5	31	50	62%	2,0	51,51%	$206.150	$106.197	$99.953	$100.000
B6	31	50	62%	3,0	59,23%	$146.243	$86.627	$59.616	$59.600
B7	10	50	20%	2,0	14,22%	$206.150	$29.320	$176.830	$176.800

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTE DE LOS VALORES DE CULTIVOS Y ESPECIES

Los valores de las especies vegetales se toman del documento técnico de soporte "VALORACIÓN DE ESPECIES FORESTALES Y COBERTURAS VEGETALES PARA EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER 2023-2024 - LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER."

13. CONSIDERACIONES GENERALES

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

- Ubicación del inmueble de fácil acceso, en el casco urbano de Lebrija. Zona dedicada a actividades residenciales, industriales y de comercio.

- Vías de acceso y comunicación, vía nacional que comunica a Bucaramanga con Barrancabermeja, vía en buen estado de conservación, lo cual facilita el desplazamiento hacia otros municipios de Santander y vías locales que comunican a la urbanización con demás barrios del municipio.

- Servicios públicos disponibles en el sector.

- Normatividad urbanística de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente para el municipio. Suelo urbano con uso Residencial tipo 2, destinado a Zona Verde y Parqueaderos.

- No se observa acción de grupos al margen de la ley o problemáticas sociales de ningún tipo que afecten la comercialización y el valor del bien avaluado.

- Se realizó el estudio de ofertas y transacciones recientes efectuadas en el sector y en predios vecinos, realizando la debida depuración y validación de

los datos para la determinación del valor del terreno.

- Las perspectivas de valorización de la zona son buenas, en razón al proyecto en desarrollo "Corredor Vial Bucaramanga - Barrancabermeja - Yondó"

- Para efectos informativos y de mera referencia, se revisó el último Estudio de Zonas Homogéneas Geoeconómicas realizado para el corredor vial y el área de influencia, aportado por la Concesión Ruta del Cacao y aprobado por la Agencia Nacional de Infraestructura.

- Dentro del alcance del avalúo se determina el valor de los conceptos del daño emergente y lucro cesante según lo indicado en la resolución 898 de 2014 emitida por el IGAC y modificada parcialmente por las resoluciones 1044 de 2014 y 316 de 2015 también de la misma entidad, los cuales son:

  - Daño emergente:
    - Notariado y Registro.
    - Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles.
    - Desconexión de servicios públicos.
    - Arrendamiento y/o almacenamiento provisional.
    - Impuesto predial.
    - Adecuaciones a áreas remanentes.
    - Perjuicios derivados de la terminación de contratos.

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

14. RESULTADO DE AVALÚO

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

14.1	**VALUACIÓN DEL TERRENO**				
	ÁREA	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	ÁREA TERRENO URBANO	417,52	m²	$593.000,00	$247.589.360
				VALOR DEL TERRENO	**$247.589.360**
14.2					
	VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES				
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	A: Local en Piso 1 y Cocina, comedor en piso 2	79,39	m²	$686.100	$54.469.479
				VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	**$54.469.479**
14.3					
	VALUACIÓN DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS				
	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	B1	32,63	m²	$208.000	$6.787.040
	B2	50,78	m²	$118.900	$6.037.742
	B3	24,82	m	$229.400	$5.693.708
	B4	19,69	m²	$132.400	$2.606.956
	B5	4,45	m²	$100.000	$445.000
	B6	12,70	m²	$59.600	$756.920
	B7	4,88	m²	$176.800	$862.784
				VALOR DE LAS MEJORAS O CONSTRUCCIONES ANEXAS	**$23.190.150**
14.4					
	VALUACIÓN DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS				
	ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNIDAD	VALOR PARCIAL
	Fitus Ø < 0.10 m	2,00	und	$247.200	$494.400
				VALOR DE LAS ESPECIES VEGETALES O CULTIVOS	**$494.400**
Nota: para la especie FITUS, se adopta el valor de la especie Ficus del documento técnico de soporte valoración de especies forestales y otras coberturas vegetales 2023-2024					
14.5				**VALOR TOTAL DE LA FRANJA DE AFECTACIÓN VIAL**	**$325.743.389**
VALOR EN LETRAS:	**TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.**				

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

1. DETERMINACIÓN DAÑO EMERGENTE

1.1. Notariado y Registro.

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

GASTOS DE NOTARIADO Y REGISTRO APROXIMADOS		
VALOR BASE DE COMPRAVENTA	$325.743.389	Tasa o valor estimado % / $
DERECHOS NOTARIALES:		
DERECHOS NOTARIALES	$1.140.102	0,350%
HOJAS DE ESCRITURA (8)	$36.800	$ 4.600
COPIAS DE ESCRITURA (2) (46 HOJAS)	$211.600	$ 4.600
AUTENTICACIONES (6)	$24.000	$ 4.000
REPRESENTACIÓN LEGAL	$6.800	$ 6.800
SUBTOTAL	$1.419.302	
CUENTAS DE ORDEN		
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO	$21.750	50%
FONDO NACIONAL DE NOTARIADO	$21.750	50%
IVA	$269.667	
SUBTOTAL	$313.167	
TOTAL A PAGAR EN NOTARIA	$1.732.469	
OTROS GASTOS		
BOLETA FISCAL	$5.211.894	1,60%
REGISTRO	$3.257.434	1,00%
OTROS	$20.000	
SUBTOTAL	$8.489.328	
GRAN TOTAL	**$10.221.797**	
Fuente: Superintendencia de notariado y registro		

SON: DIEZ MILLONES DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE.

1.2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles. No aplica.

1.3. Desconexión de servicios públicos. No aplica.

1.4. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional. No aplica.

1.5. Impuesto predial. No aplica dado que la adquisición es parcial, atendiendo lo dispuesto en el artículo 5 de la resolución 1044 de 2014.

1.6. Adecuaciones a áreas remanentes. No aplica.

1.7. Perjuicios derivados de la terminación de contratos. No aplica.

2. DETERMINACIÓN LUCRO CESANTE CON BASE EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA

No se aporta documentación para este concepto.

3. RESULTADO DE INDEMNIZACIONES:

Resultados de las indemnizaciones previamente calculados de acuerdo con los lineamientos metodológicos mencionados en la resolución 898 de 2014

1. DAÑO EMERGENTE	
ÍTEM	Subtotal ($)
1.1 - Gastos de Notariado y Registro	$10.221.797
1.2 - Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles	$0
1.3 - Gastos de Desconexión de Servicios Públicos	$0
1.4 - Gastos de Arrendamiento y/o Almacenamiento Provisional	$0
1.5 - Gastos por Impuesto Predial	$0
1.6 - Gastos por Adecuación de áreas remanentes	$0
1.7 - Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos	$0
DAÑO EMERGENTE	$10.221.797
2. LUCRO CESANTE	
2.1 - Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparcería)	$0
2.2 - Perdida de utilidad por otras actividades económicas	$0
LUCRO CESANTE	$0
3. INDEMNIZACIÓN	
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$10.221.797
Son: DIEZ MILLONES DOSCIENTOS VEINTIÚN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS M/CTE.	
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 24 de enero de 2024, por solicitud directa del concesionario Ruta del Cacao, mediante oficio RDC-2023-12-04212-S.	

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

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

Cordialmente,

PAULA ANDREA PINEDA CACUA
R.A.A. AVAL - 63524958
Avaluador Designado

SANTIAGO OREJUELA BARRERA
R.A.A. AVAL - 1098802007
Coordinador Dpto. de Avalúos

REGISTRO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:	BBY-UF_09_232E	2023

Vía de acceso, vista a la glorieta

Vía de acceso al sector

Peatonal Carrera 13B

Peatonal Carrera 13A

Calle 7, Zona posterior de las manzanas

Ubicación de A y B1, ya intervenido

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:	BBY-UF_09_232E	2023

Ubicación de A y B1, ya intervenido

Ubicación de B2, ya intervenido

Ubicación de B3, ya intervenido

Ubicación de B3 y B4, ya intervenido

Ubicación de B4, B6 y B7, ya intervenido

Ubicación de B4 y B5, ya intervenido

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

REGISTRO FOTOGRÁFICO

FICHA PREDIAL:	BBY-UF_09_232E	2023

Ubicación de B5, ya intervenido

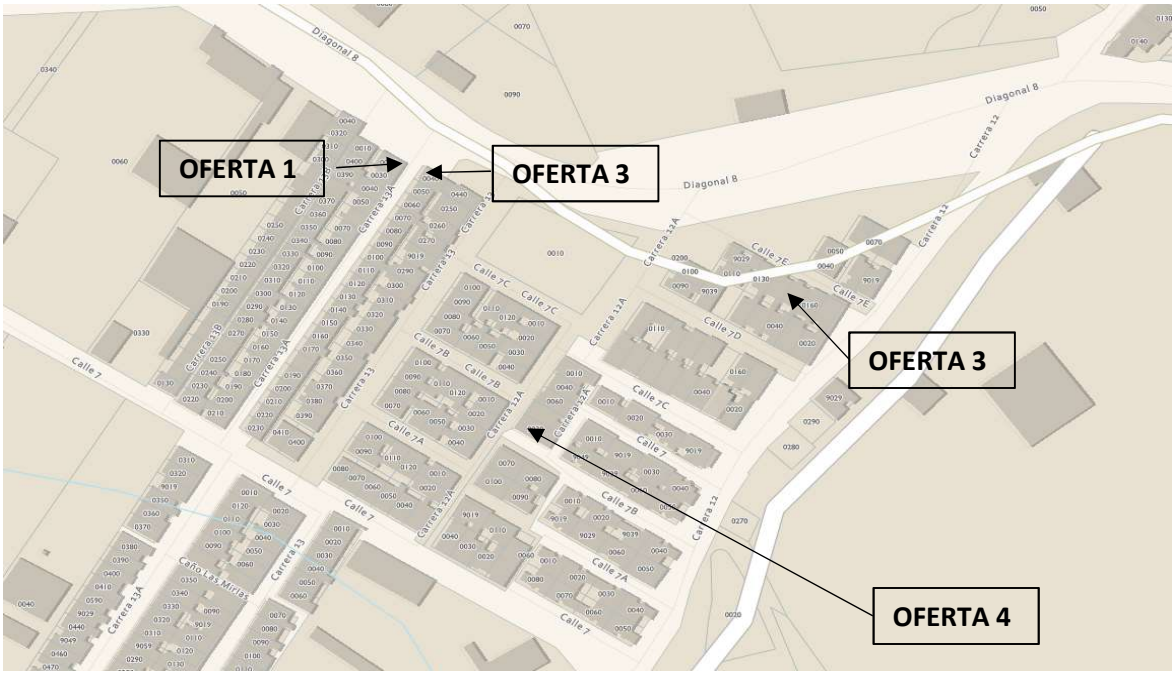
Imagen tomada de Street View - Marzo 2022

Imagen tomada de Street View - Marzo 2022

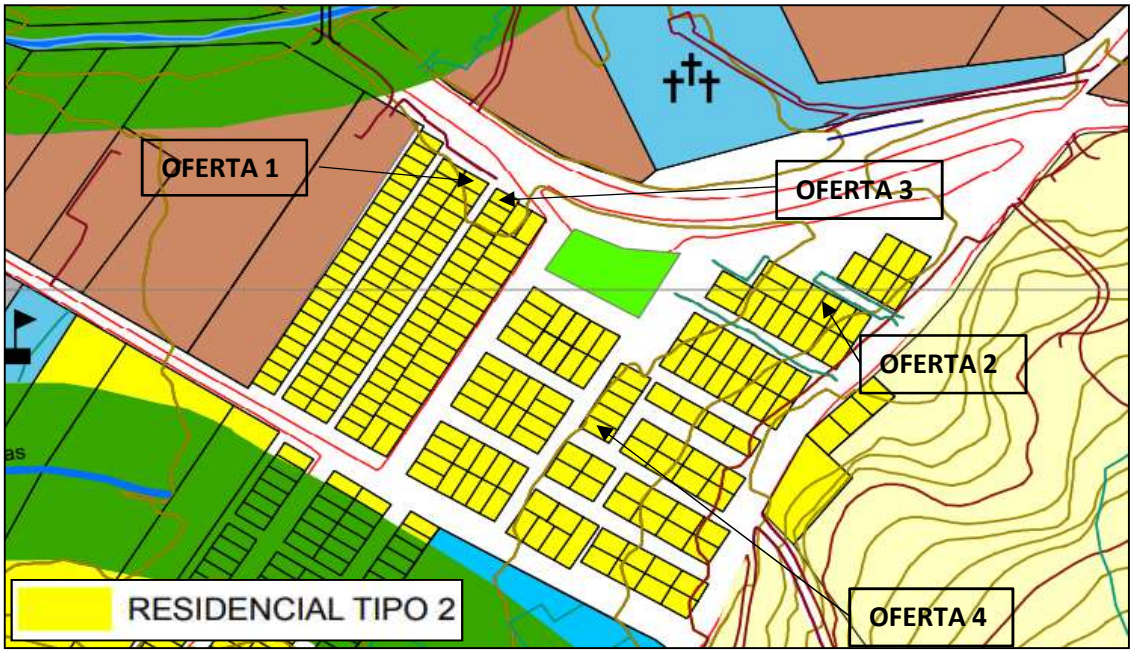
Imagen tomada de Street View - Marzo 2022

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

UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE LAS OFERTAS



UBICACIÓN DE LAS OFERTAS SOBRE PLANO NORMATIVO



MAPA DE ACTIVIDADES URBANAS - EOT LEBRIJA

Presupuesto para B1 - Enramada comercial

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial	Fuente referencia	Página
1	Excavaciones	m³	7,31	$ 181.989,00	$ 1.329.975,61	Construdata 209	129
2	Rellenos	m³	2,87	$ 33.116,00	$ 95.076,04	Construdata 209	129
3	Piso en concreto	m²	32,625	$ 108.969,00	$ 3.555.113,63	Construdata 209	150
4	Muro de contención en mampostería	m²	12,276	$ 167.501,00	$ 2.056.242,28	Construdata 209	156
5	Escalera en concreto	m²	4,18	$ 82.680,00	$ 345.602,40	Construdata 209	194
6	Base en concreto para zona de parrilla	m²	0,48	$ 43.585,00	$ 20.920,80	Construdata 209	160
7	Apoyo de cubierta en madera	Und	3	$ 121.657,00	$ 364.971,00	APU	Anexo
8	Apoyo de cubierta en tubo redondo 1 1/2"	Und	1	$ 127.396,00	$ 127.396,00	APU	Anexo
9	Estructura de madera para cubierta	ml	39,9	$ 57.082,00	$ 2.277.571,80	Construdata 209	146
10	Cubierta en lámina de eternit	m²	32,625	$ 41.611,00	$ 1.357.558,88	Construdata 209	146
11	Canal metálico	ml	8,7	$ 73.510,00	$ 639.537,00	Generador de precios Colombia	Anexo
Costo Directo Total					$ 12.169.965		
Costos indirectos				15%	$ 1.825.495		
Costo Total					$ 13.995.460		
Área de la estructura (m²)					32,63		
Costo por m²					$ 428.914		
Valor adoptado por m²					$ 428.914		

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

Presupuesto para B2 - Mobiliario Urbano

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial	Fuente referencia	Página
1	Excavaciones	m^3	5,078	$ 181.989,00	$ 924.140,14	Construdata 209	129
2	Piso en concreto	m^2	50,78	$ 108.969,00	$ 5.533.445,82	Construdata 209	150
3	Bordillo en concreto	m	15,58	$ 39.192,00	$ 610.611,36	Construdata 209	198
4	Banca en concreto	Und	5	$ 644.096,00	$ 3.220.480,00	Construdata 209	199
5	Pintura en esmalte	m^2	5	$ 108.559,00	$ 542.795,00	Construdata 209	157
Costo Directo Total					$ 10.831.472		
Costos indirectos				15%	$ 1.624.721		
Costo Total					$ 12.456.193		
Área de la estructura (m^2)					50,78		
Costo por m^2					$ 245.297		
Valor adoptado por m^2					$ 245.297		

Para el valor del bordillo, dado que el encontrado en CONSTRUDATA es de 20 x 35 corresponde a $47,027, se ajustó proporcionalmente la cantidad de concreto para la medida del que se requiere valorar

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

Presupuesto para B3 - Muro de contención

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial	Fuente referencia	Página
1	Excavaciones	m^3	15,5125	$ 181.989,00	$ 2.823.104,36	Construdata 209	129
2	Rellenos	m^3	6,8255	$ 33.116,00	$ 226.033,26	Construdata 209	129
3	Muro de contención	m^2	31,025	$ 230.900,00	$ 7.163.672,50	Construdata 209	150
Costo Directo Total					$ 10.212.810		
Costos indirectos				15%	$ 1.531.922		
Costo Total					$ 11.744.732		
Área de la estructura (m^2)					24,82		
Costo por m^2					$ 473.196		
Valor adoptado por m^2					$ 473.196		

Para el valor del muro de contención, dado que el encontrado en CONSTRUDATA es de 10 cm y corresponde a $144.127, se ajustó proporcionalmente la cantidad de concreto para la medida del que se requiere valorar

Presupuesto para B4 - Escaleras

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial	Fuente referencia	Página
1	Excavaciones	m³	19,69	$ 181.989,00	$ 3.583.363,41	Construdata 209	129
2	Rellenos	m³	1,969	$ 33.116,00	$ 65.205,40	Construdata 209	129
3	Escalera en concreto	m²	19,69	$ 82.680,00	$ 1.627.969,20	Construdata 209	194
4	Enchape en baldosa roja	m	16	$ 17.801,00	$ 284.816,00	Construdata 209	160
Costo Directo Total					$ 5.561.354		
Costos indirectos				15%	$ 834.203		
Costo Total					$ 6.395.557		
Área de la estructura (m²)					19,69		
Costo por m²					$ 324.812		
Valor adoptado por m²					$ 324.812		

Dado que el enchape que se aprecia en el registro fotográfico no es continuo, se asemeja a guardaescoba para la valoración del mismo. Por lo anterior, se adopta el registrado en la actividad "Guardaescoba gres".

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

Presupuesto para B5 - Zona dura con baldosa

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial	Fuente referencia	Página
1	Excavaciones	m^3	0,445	$ 181.989,00	$ 80.985,11	Construdata 209	129
2	Piso en concreto	m^2	4,45	$ 108.969,00	$ 484.912,05	Construdata 209	150
3	Enchape en gres	m^2	4,45	$ 52.093,00	$ 231.813,85	Construdata 209	159
Costo Directo Total					$ 797.711		
Costos indirectos				15%	$ 119.657		
Costo Total					$ 917.368		
Área de la estructura (m^2)					4,45		
Costo por m^2					$ 206.150		
Valor adoptado por m^2					$ 206.150		

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

Presupuesto para B6 - Zona dura en concreto rústico

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial	Fuente referencia	Página
1	Excavaciones	m^3	1,270	$ 181.989,00	$ 231.126,03	Construdata 209	129
2	Piso en concreto	m^2	12,70	$ 108.969,00	$ 1.383.906,30	Construdata 209	150
Costo Directo Total					$ 1.615.032		
Costos indirectos				15%	$ 242.255		
Costo Total					$ 1.857.287		
Área de la estructura (m^2)					12,70		
Costo por m^2					$ 146.243		
Valor adoptado por m^2					$ 146.243		

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

Presupuesto para B7 - Zona peatonal con baldosa

Ítem	Descripción	Unidad	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial	Fuente referencia	Página
1	Excavaciones	m^3	0,488	$ 181.989,00	$ 88.810,63	Construdata 209	129
2	Piso en concreto	m^2	4,88	$ 108.969,00	$ 531.768,72	Construdata 209	150
3	Enchape en gres	m^2	4,88	$ 52.093,00	$ 254.213,84	Construdata 209	159
Costo Directo Total					$ 874.793		
Costos indirectos				15%	$ 131.219		
Costo Total					$ 1.006.012		
Área de la estructura (m^2)					4,88		
Costo por m^2					$ 206.150		
Valor adoptado por m^2					$ 206.150		

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

Medellín

UNIFAMILIAR VIP

VALOR M²

- 1 piso
- mampostería confinada
- cimentación superficial
- 46 m²
- 2 alcobas
- 1 baño
- 1 disponible
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra gris

DIRECTO **$ 1.488.922**

TOTAL **$ 1.712.260**

MULTIFAMILIAR VIP

VALOR M²

- 5 pisos
- mampostería estructural
- cimentación en zapatas
- sin ascensor
- aptos de 42 m²
- 2 alcobas y estudio
- 1 baño terminado
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra gris

DIRECTO **$ 1.457.051**

TOTAL **$ 1.675.608**

UNIFAMILIAR VIS

VALOR M²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 71,50 m²
- 2 alcobas
- 2 baños
- cocina
- zona de ropas
- 1 disponible
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO **$ 1.758.657**

TOTAL **$ 2.022.455**

MULTIFAMILIAR VIS

VALOR M²

- 5 pisos
- estructura en concreto
- cimentación en placa aligerada
- sin ascensor
- aptos de 50 m²
- 3 alcobas
- 1 baño terminado
- 1 disponible
- cocina
- sala
- comedor
- zona de ropas
- obra blanca

DIRECTO **$ 1.682.377**

TOTAL **$ 1.934.733**

UNIFAMILIAR MEDIO

VALOR M²

- 2 pisos
- mampostería estructural
- cimentación superficial
- 90 m²
- 3 alcobas
- cocina
- zona de ropas
- 3 baños
- patio
- 1 disponible
- sala
- comedor
- parqueadero
- obra blanca

DIRECTO **$ 2.505.456**

TOTAL **$ 2.881.274**

MULTIFAMILIAR MEDIO

VALOR M²

- 12 pisos
- estructura en concreto
- ascensor
- cimentación en placa aligerada
- semisótano
- aptos de 80 m²
- 3 alcobas
- estudio
- 2 baños terminados
- cocina
- zona de ropas
- sala
- comedor
- obra blanca

DIRECTO **$ 2.515.949**

TOTAL **$ 2.893.342**

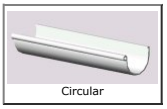
© CYPE Ingenieros, S.A.

Análisis de precios unitarios
» **Obra nueva**
Rehabilitación
Espacios urbanos
0 Actividades preliminares
D Demoliciones
A Acondicionamiento del terreno
C Cimentaciones
E Estructuras
F Fachadas y muros divisorios
L Carpintería, closets, cerrajería, vidrios y protecciones solares
H Remates y ayudas
I Instalaciones
IL Infraestructura de telecomunicaciones
IA Audiovisuales
IC Calefacción, refrigeración, climatización y A.C.S.
IB Sistemas de climatización
IE Eléctricas
IM Domóticas e inmóticas
IF Fontanería
IG Gases combustibles
II Iluminación
IO Contra incendios
IP Protección contra el rayo
IS Evacuación de aguas
ISA Sistemas de elevación
ISB Bajantes
ISC Canales
m Canal visto de piezas preformadas
m Canal visto de piezas cerámicas
m Canal oculto en zona intermedia del faldón
ISD Derivaciones individuales
ISS Colectores suspendidos
IV Ventilación
IT Transporte
ID Seguridad
IN Protección frente al radón
IH Tuberías para fluidos
IW Soportes, tubos y accesorios para fluidos
» Rehabilitación
» Espacios urbanos
N Aislamientos e impermeabilizaciones
Q Cubiertas
R Revestimientos
S Señalización y equipamiento
U Urbanización interior del terreno
G Gestión de residuos
X Control de calidad y ensayos
Y Seguridad y salud
Seguridad y salud
Fabricantes
Sugerencias

¿Qué son estos precios?

Material
○PVC ○Acero galvanizado ○Acero prelacado ○Cobre ○Zinctitanio ◉Aluminio

Tipo de canal


Circular

Cuadrado

Canal
Dimensiones (mm)
◉Desarrollo 300 ○Desarrollo 400
Incremento del precio del canal, en concepto de soportes, esquinas, tapas, remates finales, piezas de conexión a bajantes y piezas especiales 30 %

Ampliar | Ocultar los capítulos | Enviar sugerencia

Exportación: FIEBDC

ISC010 m Canal visto de piezas preformadas. $ 73.509,85

Canal cuadrado de aluminio lacado, de desarrollo 300 mm, de 0,68 mm de espesor, para recogida de aguas, formado por piezas preformadas, fijadas con soportes especiales colocados cada 50 cm, con una pendiente mínima del 0,5%. Incluso soportes, esquinas, tapas, remates finales, piezas de conexión a bajantes y piezas especiales.

Código	Unidad	Descripción	Cantidad	Valor unitario	Valor parcial
1		**Materiales**			
mt36cal010hg	m	Canal cuadrado de aluminio lacado, de desarrollo 300 mm y 0,68 mm de espesor, con el precio incrementado el 30% en concepto de soportes, esquinas, tapas, remates finales, piezas de conexión a bajantes y piezas especiales.	1,100	50.946,26	56.040,89
				Subtotal materiales:	**56.040,89**
2		**Mano de obra**			
mo008	h	Oficial 1ª plomero.	0,367	25.299,64	9.284,97
mo107	h	Ayudante plomero.	0,367	18.372,25	6.742,62
				Subtotal mano de obra:	**16.027,59**
3		**Herramienta menor**			
	%	Herramienta menor	2,000	72.068,48	1.441,37
Coste de mantenimiento decenal: $ 5.880,79 en los primeros 10 años.				**Costos directos** (1+2+3):	73.509,85

Pliego de condiciones

ÍTEM ISC010: CANAL VISTO DE PIEZAS PREFORMADAS.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS
Canal cuadrado de aluminio lacado, de desarrollo 300 mm, de 0,68 mm de espesor, para recogida de aguas, formado por piezas preformadas, fijadas con soportes especiales colocados cada 50 cm, con una pendiente mínima del 0,5%. Incluso soportes, esquinas, tapas, remates finales, piezas de conexión a bajantes y piezas especiales.

CRITERIO DE MEDICIÓN EN PROYECTO
Longitud medida según documentación gráfica de Proyecto.

CONDICIONES PREVIAS QUE HAN DE CUMPLIRSE ANTES DE LA EJECUCIÓN DE LOS ÍTEMS

DEL SOPORTE.
Se comprobará que su situación y recorrido se corresponden con los de Proyecto, y que hay espacio suficiente para su instalación.

AMBIENTALES.
Se suspenderán los trabajos cuando llueva, nieve o la velocidad del viento sea superior a 50 km/h.

PROCESO DE EJECUCIÓN

FASES DE EJECUCIÓN.
Replanteo del recorrido del canal y de la situación de los elementos de sujeción. Fijación del material auxiliar para montaje y sujeción a la obra. Montaje, conexionado y comprobación de su correcto funcionamiento.

CONDICIONES DE TERMINACIÓN.
El canal no presentará fugas. El agua circulará correctamente.

CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.
Se protegerá frente a golpes.

MEDIDA Y FORMA DE PAGO
Se medirá la longitud realmente ejecutada según especificaciones de Proyecto.

Usamos cookies propias y de terceros para mejorar nuestros servicios, recopilar estadísticas y mostrarle publicidad personalizada.
Puede obtener más información consultando nuestra política de cookies y de recopilación de información. ACEPTO

ALCANCE Y DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

1. Esta valuación se efectúa considerando las condiciones económicas, sociales y culturales encontradas en el momento de la visita del predio, también se han analizado los aspectos normativos de uso del suelo y las afectaciones o servidumbres inscritas o las aparentes sobre el predio objeto de la tasación. Cambios socioeconómicos posteriores nos son del alcance de esta valuación.

2. El alcance específico del presente informe consiste en determinar el más probable valor de mercado a partir de la valoración de los componentes fundamentales del precio de un predio: valor intrínseco de la tierra, coberturas naturales o cultivos y construcciones o infraestructura productiva.

3. El informe de valuación del predio se fundamenta en el estudio de mercados de ofertas y transacciones recientes en los sectores objeto de estudio, así como las condiciones puntuales de cada predio objeto de estudio y la información plasmada en las fichas prediales con sus anexos.

4. Se entienden correctos, legales y con la precisión de rigor los certificados, escrituras, planos fichas y prediales, estudios y demás documentos que se reciben del contratante para la ejecución de los avalúos prediales. La Lonja de Propiedad Raíz de Santander y los avaluadores no son responsables de vicios ocultos o redhibitorios que tenga el predio valorado.

5. Desconocemos fallas geológicas, estructurales, riesgos naturales y otros aspectos que puedan incidir en la estabilidad, integralidad o permanencia del predio o sus componentes en el tiempo.

6. La vigencia de estos informes de valuación es de un año desde su expedición siempre que permanezcan las condiciones físicas y normativas del predio.

7. Este documento informa el valor objetivo del inmueble y es independiente de factores subjetivos, habilidades, necesidades o intereses particulares de quienes intervienen en su transacción.

8. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.

9. El valuador no tiene intereses en el bien objeto de estudio.

10. Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del presente informe.

11. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

12. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

13. El valuador tiene experiencia en el mercado nacional y la tipología de bienes que se están valorando.

14. El valuador ha realizado una inspección o verificación personal a los bienes objeto de valuación.

15. Estuvieron en el Comité de Revisión de Avalúos los valuadores: Paula Andrea Pineda Cacua, Dexy Damarys Albarracín Pérez, Fernando José Jaimes Plata, Jhonnathan Rodríguez Velasco y Santiago Orejuela Barrera – Coordinador del departamento de avalúos por parte de la entidad, quienes de acuerdo a las características del predio determinaron la correspondiente valoración.

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

FECHA	D	M	A	LUGAR	HORA
	24	01	2024	LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER	02:00 P.M.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

FRACCIÓN DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO BBY-UF_09_232E, MUNICIPIO DE
LEBRIJA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER

TIPO DE AVALUO	AVALUADORES DESIGNADOS
CORPORATIVO COMERCIAL	PAULA ANDREA PINEDA CACUA

DESARROLLO:

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

APROBACIÓN DEL INFORME VALUATORIO:

Se aprueba el valor comercial de la franja en la suma de $325.743.389 (TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.)

PAULA ANDREA PINEDA CACUA
R.A.A. AVAL - 63524958
Avaluador Designado

SANTIAGO OREJUELA BARRERA
R.A.A. AVAL - 1098802007
Coordinador Dpto. de avalúos

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

FERNANDO JOSÉ JAIMES PLATA
R.A.A. AVAL - 91297378
Participante Comité Corporativo

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

PIN de Validación: ab570a83

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) PAULA ANDREA PINEDA CACUA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63524958, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63524958.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) PAULA ANDREA PINEDA CACUA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Regímen de Transición**	**13 Feb 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Regímen de Transición**	**13 Feb 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
11 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Regímen de Transición**	**13 Feb 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
26 Feb 2020	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el

Código URB-0701, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0454, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0173, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER

Dirección: CALLE 143 # 26 - 02 TORRE B APARTAMENTO 604 CONDADO CAMPESTRE
Teléfono: 3006080635
Correo Electrónico: paulispineda@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Ingeniera Civil - La Universidad Industrial de Santander.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) PAULA ANDREA PINEDA CACUA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63524958

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

ab570a83

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

PIN de Validación: b97b0aeb

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) SANTIAGO ANDRES OREJUELA BARRERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1098802007, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Julio de 2022 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1098802007.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SANTIAGO ANDRES OREJUELA BARRERA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 56 # 85 - 31
Teléfono: 3043750061
Correo Electrónico: sa.orejuela@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos Y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial KAÍZEN

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SANTIAGO ANDRES OREJUELA BARRERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1098802007

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

b97b0aeb

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: bbbe0b4e

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
28 Ago 2017	**Regímen de Transición**	**05 Mar 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
28 Ago 2017	**Regímen de Transición**	**05 Mar 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Mar 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
28 Ago 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
12 Mar 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
28 Abr 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Mar 2020	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
12 Mar 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
12 Mar 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
12 Mar 2020	**Régimen Académico**

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

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

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CALLE 200 NO. 17-36 CASA 16
Teléfono: 3138152464
Correo Electrónico: ddap@live.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Ingeniero Civil- La Universidad Francisco de Paula Santander.
Especialista en Gerencia e Intervenotoria de Obras Civiles- Universidad Pontificia Bolivariana.
Especialista en Avalúos - La Universidad Santo Tomas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DEXY DAMARYS ALBARRACIN PEREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 60359600

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

bbbe0b4e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

PIN de Validación: a90609f9

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) FERNANDO JOSE JAIMES PLATA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91297378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Agosto de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91297378.

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
15 Ago 2018	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
15 Ago 2018	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
15 Ago 2018	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
15 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
26 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso.

Fecha de inscripción
15 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Nov 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
13 Nov 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
13 Nov 2020	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER
Dirección: ANILLO VIAL CARRERA 22
Teléfono: 3163452523
Correo Electrónico: nanojaimes@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen
Ingeniero Civil - Universidad Pontificia Bolivariana.
Especialista en Vías Terrestres - Universidad Pontificia Bolivariana.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FERNANDO JOSE JAIMES PLATA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91297378

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

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

Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

a90609f9

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: af9a0a75

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

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

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

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
08 Jun 2018	**Regímen de Transición**	**09 Abr 2021**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
14 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, lotes incluidos en estructura ecológica principal, daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
14 Jun 2019	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
14 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
12 Sep 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
22 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Jun 2021	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres.

Fecha de inscripción	Regimen
11 Ago 2023	**Régimen Académico**

- Derechos herenciales y litigiosos, demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Jun 2021	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0629, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PIEDECUESTA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 2A # 3AN-58
Teléfono: 3167570263
Correo Electrónico: jh.rodvel@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencia en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Milenium.
Tecnólogo en Logística - Politécnico Grancolombiano.
Especialista en Avalúos- Universidad Santo Tomás

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

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

af9a0a75

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
VALORACIÓN DE ESPECIES FORESTALES
Y OTRAS COBERTURAS VEGETALES

APLICABLE DURANTE EL PERIODO

2023 - 2024

COMITÉ CORPORATIVO DE AVALUADORES

ANGÉLICA GÓMEZ NAVARRO

DEXY ALBARRACÍN PÉREZ

JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASQUEZ

FERNANDO VÁZQUEZ PRADA

OMAR LEON CAÑAS

PAULA PINEDA CACUA

RICARDO LOZANO BOTACHE

COORDINADOR DPTO. DE AVALÚOS

SANTIAGO OREJUELA BARRERA

Este documento es propiedad intelectual de la Lonja de Propiedad Raíz de Santander y para el uso exclusivo de sus miembros, no puede ser copiado, reproducido o citado sin la expresa autorización.

El uso inapropiado de este documento conlleva acciones legales.

BUCARAMANGA, ENERO DE 2023

1. OBJETIVO DEL DOCUMENTO

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

2. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

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

3. VALORES ADOPTADOS

3.1. ESPECIES AGRONÓMICAS – AGROFORESTALES

ESPECIES AGRONÓMICAS / AGROFORESTALES VALOR POR INDIVIDUO	VALOR POR ÁRBOL O PLANTA
Achiote ojo	$ 72.422
Aguacate de media producción	$ 300.288
Aguacate en plena producción	$ 515.200
Aguacate no productor de mínimo un año	$ 141.312
Ají	$ 35.328
Bijao	$ 7.066
Cacao	$ 132.480
Cepa Plátano Hartón	$ 63.590
Cepa Plátano Popocho Mafufo	$ 35.328
Cerezo	$ 173.107
Ciruelo Criollo	$ 173.107
Fique	$ 26.496
Guama	$ 176.640
Guanábano	$ 362.995

ESPECIES AGRONÓMICAS / AGROFORESTALES VALOR POR INDIVIDUO	VALOR POR ÁRBOL O PLANTA
Guanábano no productor	$ 123.648
Guanábana no productor mayor de 0,5 metros	$ 26.496
Guayabo no productor	$ 58.291
Guayabo no productor de más de 0.5 metros	$ 8.832
Guayabo productor	$ 116.582
Icaco	$ 77.722
Mamoncillo no productor de más de 2 metros	$ 33.562
Mamoncillo productor	$ 241.600
Mamoncillo productor de más de 15 años	$ 449.638
Mandarino	$ 183.706
Mango Chancleto o chupa	$ 529.920
Mango Chancleto o chupa no productor	$ 176.640
Mango Chancleto o chupa no productor de más de 2 metros	$ 65.357
Mango Chancleto o chupa no productor de menos de 2 m.	$ 28.832
Mango común	$ 360.346
Mango común no productor	$ 141.312
Mango común no productor de más de 2 metros	$ 101.660
Mango común no productor de menos de 2 metros y más de 0,5 metros	$ 28.750
Maracuyá	$ 60.058
Marañón	$ 167.808
Naranja Común productiva	$ 291.640
Níspero	$ 291.640
Noni productivo	$ 291.640
Ñame	$ 10.350
Palma Africana Dispersa	$ 618.240
Palma de Coco	$ 683.200
Papaya	$ 161.000
Piña	$ 9.750
Tamarindo productivo	$ 521.640
Torombolo	$ 207.000
Toronja	$ 253.000
Totumo	$ 57.500
Yuca	$ 5.888

3.2. ESPECIES FORESTALES

ACACIA MAGNA			
Perímetro a la altura del pecho	DAP	Altura comercial mínima	Valor por especie 2023 - 2024
Metros	Metros	Metros	Pesos/Árbol
0,94	0,30	10	$ 350.000
0,63	0,20	8	$ 280.000
0,47	0,15	6	$ 170.000
0,31	0,10	5	$ 120.000
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:			
Altura mínima (Metros)			
3			$ 51.520
1			$ 34.445
0,5			$ 17.222
Menos de 0,50			$ 8.832

ALGARROBO			
Perímetro a la altura del pecho	DAP	Altura comercial mínima	Valor por especie 2023 - 2024
Metros	Metros	Metros	Pesos/Árbol
3,14	1,00	6	$ 673.227
2,36	0,75	5	$ 304.704
1,57	0,50	4	$ 157.938
0,94	0,30	2	$ 98.690
0,31	0,10	1	$ 11.903

CEDRO			
Perímetro a la altura del pecho	DAP	Altura comercial mínima	Valor por especie 2023 - 2024
Metros	Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,41	0,45	18	$ 605.434
1,26	0,40	17	$ 437.773
1,1	0,35	15	$ 283.802
0,79	0,25	12	$ 171.635
0,63	0,20	10	$ 137.338
0,47	0,15	7	$ 85.818
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:			
Altura mínima (Metros)			
6			$ 37.376
5			$ 18.868
4			$ 15.000
3			$ 12.000
Almácigo			$ 7.000

GUAYACÁN HOBO			
Perímetro a la altura del pecho	DAP	Altura comercial mínima	Valor por especie 2023 - 2024
Metros	Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,57	0,50	13	$ 600.576
1,26	0,40	12	$ 429.088
0,94	0,30	8	$ 137.338
0,63	0,20	5	$ 85.818
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:			
Altura mínima (Metros)			
3			$ 34.445
4			$ 25.760
2			$ 17.216
1			$ 12.000
Almácigo			$ 7.000

MÓNCORO			
Perímetro a la altura del pecho	DAP	Altura comercial mínima	Valor por especie 2023 - 2024
Metros	Metros	Metros	Metros
1,1	0,35	18	$ 384.781
1,1	0,35	15	$ 317.952
0,94	0,30	12	$ 192.832
0,79	0,25	12	$ 137.338
0,63	0,20	12	$ 137.338
0,47	0,15	12	$ 85.818
0,31	0,10	12	$ 44.800
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:			
Altura mínima (Metros)			
9			$ 34.445
6			$ 19.136
1			$ 15.000
2			$ 10.000
Almácigo			$ 5.000

NAUNO			
Perímetro a la altura del pecho	DAP	Altura comercial mínima	Valor por especie 2023 - 2024
Metros	Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,88	0,60	9	$ 438.784
1,26	0,40	7	$ 268.672
1,26	0,40	6	$ 134.400
0,63	0,20	6	$ 74.624
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:			
Altura mínima (Metros)			
5			$ 44.800
4			$ 37.376
3			$ 29.952
1,5			$ 22.400
0,5			$ 14.976

POLVILLO			
Perímetro a la altura del pecho	DAP	Altura comercial mínima	Valor por especie 2023 - 2024
Metros	Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,57	0,50	15	$ 437.920
1,26	0,40	13	$ 257.453
1,1	0,35	12	$ 223.155
0,79	0,25	8	$ 154.560
0,47	0,15	7	$ 51.520
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:			
Altura mínima (Metros)			
6			$ 34.445
4			$ 25.760
2			$ 17.222
0,5			$ 8.832

TECA			
Perímetro a la altura del pecho	DAP	Altura comercial mínima	Valor por especie 2023 - 2024
Metros	Metros	Metros	Pesos/Árbol
0,94	0,30	10	$ 780.000
0,63	0,20	8	$ 680.000
0,47	0,15	6	$ 257.938
0,31	0,10	5	$ 98.690

TOTUMILLO			
Perímetro a la altura del pecho	DAP	Altura comercial mínima	Valor por especie 2023 - 2024
Metros	Metros	Metros	Pesos/Árbol
1,1	0,35	18	$ 384.781
1,1	0,35	15	$ 320.602
0,94	0,30	12	$ 192.685
0,79	0,25	12	$ 137.338
0,63	0,20	12	$ 137.338
0,47	0,15	12	$ 85.818
0,31	0,10	12	$ 51.520
Si no se cumplen los anteriores perímetros, se tiene:			
Altura mínima (Metros)			
9			$ 34.031
6			$ 17.222
3			$ 12.000
2			$ 7.000
0,5			$ 5.000

3.2.1. ARBOLES POTENCIALMENTE MADERABLES

ESPECIE	DAP <0,10	DAP 0,10 - 0,15	DAP 0,15 - 0,35	DAP >0,35
	Perímetro a la altura del pecho <0,31	Perímetro a la altura del pecho > 0,31 y < 0,47	Perímetro a la altura del pecho > 0,47 y < 1,10	Perímetro a la altura del pecho > 1,10
Gualanday	$ 66.240	$ 111.936	$ 279.136	$ 398.800
Siete Capas				
Acacio	$ 33.600	$ 67.200	$ 211.936	$ 356.672
Bailador Supremo				
Canadongo				
Caucho Venado				
Cedrón				
Chingalé				
Cucharo				
Huesito				
Lechoso				
Molinillo				
Palo Blanco				
Palo de Yuca				
Parte Machete				
Tabaquillo				
Vara Santa				
Verdecito				

ESPECIE	DAP <0,10	DAP 0,10 - 0,15	DAP 0,15 - 0,35	DAP >0,35
	Perímetro a la altura del pecho <0,31	Perímetro a la altura del pecho > 0,31 y < 0,47	Perímetro a la altura del pecho > 0,47 y < 1,10	Perímetro a la altura del pecho > 1,10
Virola				

3.2.2. ARBOLES POTENCIALMENTE MADERABLES DE SEGUNDA

ESPECIE	DAP 0,10 A 0,30	DAP 0,30 - 0,50	DAP 0,50 - 1,00	DAP >1,00
	Perímetro a la altura del pecho > 0,31y < 0,94	Perímetro a la altura del pecho > 0,94 y < 1,57	Perímetro a la altura del pecho > 1,57 y < 3,14	Perímetro a la altura del pecho > 3,14
Almendro	$ 44.928	$ 89.664	$ 137.338	$ 268.800
Arrayán				
Balso de Lana				
Ceiba				
Coco Picho				
Frijolito				
Gallinero				
Higuerón	$ 67.200	$ 111.936	$ 223.872	$ 496.000
Hobo				
Maquí				
Orejillo				
Samán				

3.2.3. ARBOLES DE SOMBRÍO

ESPECIE	DAP 0,10 A 0,30	DAP 0,30 - 0,50	DAP 0,50 - 1,00	DAP >1,00
	Perímetro a la altura del pecho > 0,31 y <0,94	Perímetro a la altura del pecho >0,94 y < 1,57	Perímetro a la altura del pecho > 1,57 y < 3,14	Perímetro a la altura del pecho > 3,14
Cantagallo	$ 22.464	$ 56.064	$ 111.936	$ 279.136
Caucho de sombrío				
Guamillo				
Pajarito-Peralejo				
Patevaca				
Pomarroso de monte				
Rayo				

3.2.4. ESPECIES VARIAS

ESPECIE	PEQUEÑA	MEDIANA	GRANDE
Árbol del pan	$ 40.000	$ 120.000	$ 180.000
Oití Ticos	$ 12.000	$ 45.000	$ 70.000
Yarumo o guarumo	$ 7.500	$ 25.000	$ 35.000
Guadua por vara >5 m	$ 15.000		
Guadua m^2	$ 75.000		
Bambú por vara > 5	$ 5.000		
Bambú m^2	$ 25.000		
Árbol grande: aquel que por su edad y porte ha alcanzado su total desarrollo vegetativo y que generalmente tiene más de 5 metros de altura.			
Árbol mediano: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo, pero que por condiciones del lugar donde se encuentra, no ha desarrollado totalmente su porte; generalmente tiene entre 1 y 5 metros de altura.			
Árbol pequeño: aquel en etapa de desarrollo y crecimiento, generalmente tiene menos de 1 metros de altura con excepción del yarumo para el cual se considera hasta 5 metros.			

3.2.5. ARBOLES DE FORRAJE

ESPECIE	PEQUEÑA	MEDIANA	GRANDE
Aro	$ 56.064	$ 85.818	$ 187.338
Búcaro			
Guásimo			
Leucaéna			
Matarratón forrajero			
Matarratón de cerca viva	$ 17.222	$ 51.520	$ 146.241
Árbol grande: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo y que por tanto tiene más de 10 ramificaciones totalmente desarrolladas			
Árbol mediano: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo, pero que por condiciones del lugar donde se encuentra, no ha desarrollado totalmente su porte. Generalmente tiene entre 6 y 10 ramificaciones			
Árbol pequeño: aquel en etapa de desarrollo y crecimiento y aquellos que a pesar de haber alcanzado su desarrollo vegetativo, no han desarrollado su porte; generalmente tiene entre 2 y 5 ramas.			
Para el caso del Matarratón Forrajero:			
Árbol grande: aquel que por su edad y porte ha alcanzado su total desarrollo vegetativo y cuyo perímetro medido a la altura del pecho es mayor de 36 centímetros.			
Árbol mediano: aquel que por su edad ha alcanzado su total desarrollo vegetativo, pero que por condiciones del lugar donde se encuentra, no ha desarrollado totalmente su porte y cuyo perímetro medido a la altura del pecho es de entre 26 y 35 centímetros.			
Árbol pequeño: aquel en etapa de desarrollo y crecimiento y aquellos que a pesar de haber alcanzado su desarrollo vegetativo y tienen perímetro medido a la altura del pecho es de entre 12 y 25 ramas.			
En caso de encontrarse cultivos de matarratón establecidos como fuente de proteína para alimentación animal, éstos se valorarán de manera independiente.			

3.2.6. ARBOLES LEÑOSOS

ESPECIE	DAP 0,04 - 0,08	DAP 0,08 - 0,13	DAP 0,13 - 0,19	DAP >0,19
	Perímetro a la altura del pecho entre 0,12 y 0,25	Perímetro a la altura del pecho entre 0,26 y 0,40	Perímetro a la altura del pecho entre 0,41 y 0,60	Perímetro a la altura del pecho mayor de 0,60
Balso de Rastrojo	$ 17.222	$ 42.982	$ 85.818	$ 136.896
Copillo				
Escobillo				
Guayabo de Pava				
Malageto				
Manchador				
Marfil				
Pepe Burro				
Tachuelo				
Otros Leñosos				

3.2.7. HERBÁCEOS – Precio indemnizatorio hasta 4.000 metros

ESPECIE	VALOR UNITARIO m^2
Pasto Alemán	$ 1.104
Pasto Angleton	$ 1.300
Pasto Brachiaria	$ 1.104
Pasto Colosuana	$ 1.104
Pasto India	$ 1.104
Pasto King Grass	$ 1.104
Pasto Mejorado	$ 1.104
Pasto Natural	$ 800
Pasto Solana	$ 1.104

3.2.8. OTRAS ESPECIES

ESPECIE	CARACTERÍSTICA	PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
Barbosa	Arbóreo	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Caucho - Latex	Arbóreo	$ 147.200	$ 294.400	$ 397.440
Majagua	Arbóreo	$ 73.600	$ 110.400	$ 184.000
Melcocho	Arbóreo	$ 18.400	$ 136.800	$ 154.464
Peramonte	Arbóreo	$ 91.264	$ 136.800	$ 154.464
Achote	Arbusto	$ 36.800	$ 96.240	$ 162.480
Calientamanos	Arbusto	$ 18.400	$ 36.800	$ 73.600
Chaparro	Arbusto	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264

ESPECIE	CARACTERÍSTICA	PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
Cordoncillo	Arbusto	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Costeñito	Arbusto	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Fico	Arbusto	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Hoja Menuda	Arbusto	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Huevo De Perro	Arbusto	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Mirto	Arbusto	$ 49.568	$ 89.440	$ 154.464
Mortiño	Arbusto	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Nim - Canelo	Arbusto	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Payandé	Arbusto	$ 36.800	$ 91.264	$ 247.200
Pepaburro	Arbusto	$ 36.800	$ 91.264	$ 247.200
Pepaloro	Arbusto	$ 73.600	$ 110.400	$ 247.200
Pintao	Arbusto	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Salvion	Arbusto	$ 29.440	$ 54.464	$ 91.264
Tuno	Arbusto	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Verdenace	Arbusto	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Zurrumbo	Arbusto	$ 29.440	$ 54.464	$ 91.264
Café	Cultivo	$ 50.400	$ 154.000	$ 172.320
Caña de azúcar M2	CULTIVO	$ 2.000	$ 3.500	$ 5.000
Guandul	Forrajero	$ 7.000	$ 8.000	$ 9.000
Yatago	Forrajero	$ 7.000	$ 7.000	$ 7.200
Alcuruco	Frutal	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Anón	Frutal	$ 147.200	$ 220.800	$ 331.200
Arazá	Frutal	$ 36.800	$ 66.240	$ 132.480
Badea	Frutal	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Banano	Frutal	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Borojó	Frutal	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Carambolo	Frutal	$ 18.400	$ 36.800	$ 73.600
Chirimoyo	Frutal	$ 147.200	$ 220.800	$ 323.840
Chontaduro	Frutal	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Guamo	Frutal	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Guanábano	Frutal	$ 147.200	$ 220.800	$ 323.840
Lima	Frutal	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Limón de Castilla	Frutal	$ 147.200	$ 220.800	$ 323.840
Limón Tahití	Frutal	$ 178.400	$ 254.464	$ 391.264
Limón Mandarino	Frutal	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Moro	Frutal	$ 73.600	$ 110.400	$ 184.000
Piña De Gallo	Frutal	$ 54.464	$ 54.465	$ 54.466
Plátano	Frutal	$ 29.440	$ 54.464	$ 91.264
Plátano Hartón	Frutal	$ 91.264	$ 91.265	$ 91.266
Pomelo	Frutal	$ 147.200	$ 220.800	$ 323.840
Tomate	Frutal	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Árnica	Herbácea	$ 18.400	$ 20.000	$ 22.000
Bayo	Herbácea	$ 18.400	$ 20.000	$ 22.000

ESPECIE	CARACTERÍSTICA	PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
Bore	Herbácea	$ 18.400	$ 25.000	$ 40.000
Cañabrava	Herbácea	$ 5.000	$ 8.000	$ 9.000
Cartucho	Herbácea	$ 9.568	$ 18.400	$ 36.800
Chonque	Herbácea	$ 20.000	$ 40.000	$ 50.000
Colmillo De Puerco	Herbácea	$ 9.568	$ 18.400	$ 36.800
Corazón	Herbácea	$ 9.568	$ 18.400	$ 36.800
Cucarachero	Herbácea	$ 9.568	$ 18.400	$ 36.800
Curalina	Herbácea	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Espinaca	Herbácea	$ 9.568	$ 18.400	$ 36.800
Lengua De Suegra	Herbácea	$ 9.568	$ 29.440	$ 34.464
Mariposo	Herbácea	$ 18.400	$ 34.464	$ 61.264
Poporo	Herbácea	$ 27.232	$ 34.464	$ 61.264
Capote	Leñoso	$ 24.464	$ 51.264	$ 74.000
Aceituno	Maderable	$ 147.200	$ 294.400	$ 397.440
Angarillo	Maderable	$ 110.400	$ 184.000	$ 279.680
Angelino	Maderable	$ 184.000	$ 294.400	$ 397.440
Anime	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Arenillo	Maderable	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Bejuco	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Bilibili	Maderable	$ 184.000	$ 294.400	$ 397.440
Camajon	Maderable	$ 54.464	$ 91.264	$ 184.000
Campano	Maderable	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Cananeo	Maderable	$ 54.464	$ 91.264	$ 184.000
Candelo	Maderable	$ 54.464	$ 91.264	$ 184.000
Cañafistula	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Cañaguate	Maderable	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Cañandongo	Maderable	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Caracolí	Maderable	$ 184.000	$ 494.400	$ 797.440
Carbonero	Maderable	$ 54.464	$ 91.264	$ 1.284.000
Carreto	Maderable	$ 184.000	$ 368.000	$ 544.640
Cartageno	Maderable	$ 36.800	$ 91.264	$ 247.200
Castaño	Maderable	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Caucho - Ficus	Maderable	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Cedrillo	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Cenicera	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Charo	Maderable	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Chicalá	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Chícharo	Maderable	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Chingale	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Chitato	Maderable	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Churimo	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Cocomono	Maderable	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Cocuyina	Maderable	$ 110.400	$ 309.120	$ 632.960

ESPECIE	CARACTERÍSTICA	PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
Comino	Maderable	$ 110.400	$ 509.120	$ 932.960
Coquillo	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 320.800
Costillo	Maderable	$ 110.400	$ 184.000	$ 372.320
Dinde	Maderable	$ 110.400	$ 184.000	$ 372.320
Dormilón	Maderable	$ 73.600	$ 110.400	$ 284.000
Eucalipto	Maderable	$ 147.200	$ 220.800	$ 323.840
Ficus	Maderable	$ 36.800	$ 91.264	$ 247.200
Flormorado	Maderable	$ 144.256	$ 320.800	$ 723.840
Galapo	Maderable	$ 36.800	$ 191.264	$ 247.200
Garcero	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Guacary	Maderable	$ 147.200	$ 320.800	$ 423.840
Guacharaco	Maderable	$ 73.600	$ 110.400	$ 184.000
Guamo Macho	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Gurambú	Maderable	$ 73.600	$ 110.400	$ 384.000
Gusanero	Maderable	$ 184.000	$ 368.000	$ 544.640
Gusanillo	Maderable	$ 73.600	$ 110.400	$ 384.000
Habillo	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 320.800
Hojarasco	Maderable	$ 36.800	$ 91.264	$ 247.200
Igua Amarillo	Maderable	$ 184.000	$ 368.000	$ 544.640
Ivoamarillo	Maderable	$ 110.400	$ 184.000	$ 372.320
Jaguito	Maderable	$ 73.600	$ 210.400	$ 384.000
Lano	Maderable	$ 36.800	$ 91.264	$ 347.200
Latigo	Maderable	$ 36.800	$ 91.264	$ 347.200
Laurel - Jazmín	Maderable	$ 110.400	$ 184.000	$ 372.320
Lechero	Maderable	$ 147.200	$ 220.800	$ 323.840
Lecholaya	Maderable	$ 36.800	$ 191.264	$ 287.200
Malagano	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 320.800
Melina	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 320.800
Mora - Moral	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 320.800
Moradillo	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 320.800
Muñeco	Maderable	$ 110.400	$ 184.000	$ 372.320
Nacedero	Maderable	$ 36.800	$ 191.264	$ 267.200
Niguito - Uvero	Maderable	$ 147.200	$ 220.800	$ 323.840
Nispero	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Nogal	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 320.800
Orejero	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 320.800
Para Siempre	Maderable	$ 36.800	$ 91.264	$ 247.200
Pategallina	Maderable	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Pino	Maderable	$ 73.600	$ 247.200	$ 250.800
Resbalamonos	Maderable	$ 73.600	$ 247.200	$ 320.800
Roble	Maderable	$ 368.000	$ 456.320	$ 732.960
Sangretoro	Maderable	$ 73.600	$ 247.200	$ 584.000
Santacruz	Maderable	$ 73.600	$ 247.200	$ 584.000

ESPECIE	CARACTERÍSTICA	PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
Sapan	Maderable	$ 73.600	$ 347.200	$ 560.800
Socarrón -Pisparrón	Maderable	$ 73.600	$ 210.400	$ 384.000
Solera	Maderable	$ 14.720	$ 294.400	$ 497.440
Suan	Maderable	$ 73.600	$ 210.400	$ 384.000
Tara	Maderable	$ 73.600	$ 247.200	$ 380.800
Tigrillo	Maderable	$ 73.600	$ 247.200	$ 320.800
Tolúa	Maderable	$ 184.000	$ 368.000	$ 744.640
trébol	Maderable	$ 73.600	$ 210.400	$ 350.800
Trompillo - Tampillo	Maderable	$ 147.200	$ 220.800	$ 294.400
Vara De Piedra	Maderable	$ 73.600	$ 210.400	$ 320.800
Varasanta-Guacamayo	Maderable	$ 73.600	$ 210.400	$ 320.800
Volandero	Maderable	$ 36.800	$ 191.264	$ 247.200
Yaya	Maderable	$ 36.800	$ 191.264	$ 247.200
Zapatillo	Maderable	$ 27.232	$ 154.464	$ 291.264
Acetaminofén	Medicinal	$ 17.250	$ 28.750	$ 34.500
Diente De Leon	Medicinal	$ 17.250	$ 28.750	$ 34.500
Guaca	Medicinal	$ 9.568	$ 9.569	$ 20.000
Manzanilla	Medicinal	$ 17.250	$ 28.750	$ 34.500
Mejorana	Medicinal	$ 17.250	$ 28.750	$ 34.500
Otras Hierbas Medicinales	Medicinal	$ 17.250	$ 28.750	$ 34.500
Paico	Medicinal	$ 17.250	$ 28.750	$ 34.500
Sábila	Medicinal	$ 17.250	$ 29.440	$ 40.000
Te Medicinal	Medicinal	$ 17.250	$ 28.750	$ 34.500
Toronjil	Medicinal	$ 17.250	$ 28.750	$ 34.500
Yerbabuena	Medicinal	$ 17.250	$ 28.750	$ 34.500
Abeto	Ornamental	$ 54.464	$ 91.264	$ 184.000
Acacio-Cafecito	Ornamental	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Araucaria	Ornamental	$ 54.464	$ 91.264	$ 284.000
Barba Turco	Ornamental	$ 18.400	$ 36.800	$ 93.600
Bonche	Ornamental	$ 18.400	$ 36.800	$ 58.880
Búcaro	Ornamental	$ 36.800	$ 85.818	$ 187.338
Buche Gallina	Ornamental	$ 18.400	$ 36.800	$ 73.600
Carretillo	Ornamental	$ 54.464	$ 91.264	$ 184.000
Cayena	Ornamental	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Cebolla -Lirio Blanco	Ornamental	$ 18.400	$ 36.800	$ 73.600
Chocho	Ornamental	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Chonta	Ornamental	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Clavelino	Ornamental	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Cope - Mamey	Ornamental	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Coralito	Ornamental	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Corralito	Ornamental	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Crispín	Ornamental	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264

ESPECIE	CARACTERÍSTICA	PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
Croto	Ornamental	$ 9.568	$ 18.400	$ 86.800
Cruceto	Ornamental	$ 9.568	$ 18.400	$ 76.800
Cubo - Hierro	Ornamental	$ 9.568	$ 18.400	$ 66.800
Dividivi	Ornamental	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Espinoso	Ornamental	$ 36.800	$ 91.264	$ 247.200
Estoraque	Ornamental	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Guájaro	Ornamental	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Helecho Ornamental	Ornamental	$ 91.264	$ 91.265	$ 91.266
Hueso	Ornamental	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Huevoburro	Ornamental	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Jaboncillo	Ornamental	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Lagunero	Ornamental	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Lirio Ornamental	Ornamental	$ 18.400	$ 18.401	$ 25.000
Llovizno	Ornamental	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Lluvia De Oro	Ornamental	$ 9.568	$ 29.440	$ 54.464
Malambo	Ornamental	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Mastre	Ornamental	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Moringo	Ornamental	$ 147.200	$ 220.800	$ 323.840
Oiti	Ornamental	$ 30.000	$ 150.000	$ 250.000
Olivón	Ornamental	$ 36.800	$ 91.264	$ 180.000
Paramoso	Ornamental	$ 73.600	$ 110.400	$ 184.000
Pategallo	Ornamental	$ 91.264	$ 91.265	$ 91.266
Pela	Ornamental	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Planta de jardín	Ornamental	$ 13.248	$ 29.440	$ 54.464
Rabo Iguano	Ornamental	$ 27.232	$ 54.464	$ 91.264
Sangregado	Ornamental	$ 73.600	$ 147.200	$ 184.000
Sanquemula	Ornamental	$ 73.600	$ 147.200	$ 184.000
Sauco	Ornamental	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Sombrera	Ornamental	$ 73.600	$ 110.400	$ 184.000
Swinglia Ml	Ornamental	$ 23.000	$ 23.000	$ 23.000
Trinitario	Ornamental	$ 29.440	$ 54.464	$ 260.000
Trupillo	Ornamental	$ 36.800	$ 91.264	$ 187.200
Tulipán	Ornamental	$ 73.600	$ 110.400	$ 220.800
Turmeperro	Ornamental	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Uña De Gato	Ornamental	$ 36.800	$ 91.264	$ 117.200
Vara Blanca	Ornamental	$ 36.800	$ 91.264	$ 117.200
Veranera	Ornamental	$ 29.440	$ 54.464	$ 91.264
Viuditas	Ornamental	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Maíz Tostado	Otro	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Baluastre	Otros	$ 47.104	$ 47.105	$ 47.106
Bichomacho	Otros	$ 18.400	$ 36.800	$ 58.880
Cactus	Otros	$ 12.000	$ 20.000	$ 36.800
Cambombo	Otros	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264

ESPECIE	CARACTERÍSTICA	PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
Cavate	Otros	$ 9.568	$ 18.400	$ 36.800
Corral - Varacanal	Otros	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Culimbo	Otros	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Gabillo-Jabillo	Otros	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Gaicaro	Otros	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Guineo - Manzano	Otros	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Granadillo	Otros	$ 73.600	$ 110.400	$ 184.000
Grojo - Juanpero	Otros	$ 9.568	$ 29.440	$ 54.464
Guayabillo	Otros	$ 147.200	$ 220.800	$ 323.840
Guayacán de Leon	Otros	$ 73.600	$ 110.400	$ 184.000
Karate - Indio Viejo	Otros	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Kudzu m2	OTROS	$ 5.000	$ 5.000	$ 5.000
Lanillo	Otros	$ 18.400	$ 36.800	$ 54.464
Lumbo	Otros	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Majumbo	Otros	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Mancero	Otros	$ 73.600	$ 110.400	$ 184.000
Manchosa	Otros	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Mata De Pino	Otros	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Mocarillo	Otros	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Molano	Otros	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Ojo De Buey	Otros	$ 18.400	$ 54.464	$ 91.264
Pategallo	Otros	$ 9.568	$ 14.720	$ 22.080
Platanillo	Otros	$ 63.296	$ 63.297	$ 63.298
Puyu	Otros	$ 27.232	$ 54.464	$ 91.264
Quijamacho	Otros	$ 73.600	$ 110.400	$ 184.000
Ruda	Otros	$ 9.568	$ 9.569	$ 9.570
Sombrillo	Otros	$ 13.248	$ 29.440	$ 54.464
Tabaco	Otros	$ 53.600	$ 87.200	$ 90.000
Tayelo	Otros	$ 397.440	$ 397.441	$ 397.442
Totiadero	Otros	$ 73.600	$ 110.400	$ 220.800
Corozo	Palma	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Macanillo	Palma	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Macuna o nacuma	Palma	$ 9.568	$ 29.440	$ 54.464
Palma amarga	Palma	$ 73.600	$ 110.400	$ 184.000
Palma andi	Palma	$ 184.000	$ 250.240	$ 323.840
Palma bismarckia	Palma	$ 368.000	$ 1.089.280	$ 1.619.200
Palma botella	Palma	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Palma de vino	Palma	$ 73.600	$ 110.400	$ 184.000
Palma fúnebre	Palma	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Palma iraca	Palma	$ 73.600	$ 110.400	$ 184.000
Palma jardín	Palma	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Palma lata	Palma	$ 73.600	$ 110.400	$ 184.000
Palma malibú	Palma	$ 73.600	$ 210.400	$ 484.000

ESPECIE	CARACTERÍSTICA	PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
Palma nativa	Palma	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Palma noli	Palma	$ 110.400	$ 184.000	$ 272.320
Palma real	Palma	$ 73.600	$ 210.400	$ 484.000
Palma redonda	Palma	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Palma silvestre	Palma	$ 73.600	$ 147.200	$ 220.800
Palma tamaco	Palma	$ 73.600	$ 110.400	$ 184.000
Palmas raras o exóticas	Palma	$ 73.600	$ 247.200	$ 484.000
Palmera	Palma	$ 73.600	$ 210.400	$ 484.000
Uvita de palma	Palma	$ 36.800	$ 91.264	$ 147.200
Paja m2	Puya	$ 3.000	$ 3.000	$ 3.000

4. CONSIDERACIONES

- Los valores unitarios tasados en el presente documento corresponden a valores indemnizatorios para especies, coberturas vegetales y cultivos dispersos sin connotación productiva de gran escala.

- Este documento es objeto de actualización constante, por lo cual, se irán actualizando valores y adicionando especies que se vayan encontrando durante el desarrollo valuatorio del proyecto.

- Los avaluadores y profesionales que participan en el presente estudio son completamente idóneos para la labor, contando con perfiles profesionales a fines y son valuadores legalmente facultados para realizar valoraciones rurales, así mismo, cuentan con amplia experiencia en valoración rural y sistemas productivos.

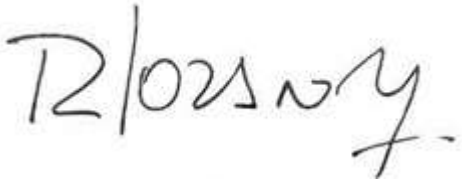
- Los valores contenidos en el presente estudio obedecen a una referencia de valor, dado que su tasación corresponde a criterio del avaluador, con base en lo observado en la inspección ocular en campo, de acuerdo a su estado y demás factores que se estimen pertinentes.

- Los valores aquí expresados se refieren a especies vegetales en pie, dispersas y en normal estado de desarrollo y condiciones fitosanitarias que deben ser valorados como individuos afectados dentro de procesos indemnizatorios. Estos valores recomendados no aplican para cultivos tecnificados o maderables industrializables.

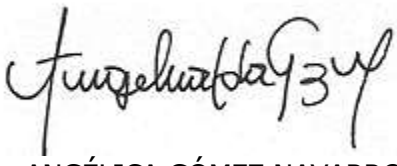
- Para efectos de cálculo por indemnización de servidumbres se aclara que si bien es posible tomar el presente documento como una referencia de valor, no obstante, no reemplaza la aplicabilidad de la normatividad vigente para la

elaboración de avalúos de servidumbres legales, Resolución No. 1092 del 20 de septiembre de 2022 – IGAC.

- Participaron en el presente estudio y en sus comités de revisión, los siguientes avaluadores:

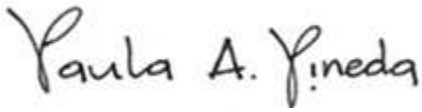


RICARDO LOZANO BOTACHE
RAA. AVAL-14233709



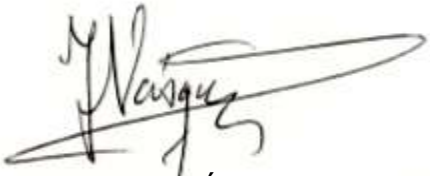
ANGÉLICA GÓMEZ NAVARRO
RAA. AVAL-63554680

OMAR LEÓN CAÑAS
RAA. AVAL-91237276



PAULA PINEDA CACUA
RAA. AVAL-63524958

DEXY ALBARRACÍN PEREZ
RAA. AVAL-60359600



FERNANDO VÁSQUEZ PRADA
RAA. AVAL-17199763

JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASQUEZ
RAA. AVAL-1102353587

SANTIAGO OREJUELA BARRERA
RAA. AVAL-1098802007

5. FUENTES DE CONSULTA

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

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

ASOJUNTAS ECOPETROL OXXY. (2013). *Acuerdo mesa de tierras y vivienda - La Cira Infantas.* Barrancabermeja: ASOJUNTAS .

ISAGEN - IGAC - PROPIETARIOS. (2010). *Manual de valores unitarios .* Medellín: ISAGEN - comisión tripartita embalse Topocoro.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BUCARAMANGA. (2022). *Documento técnico de soporte - Valoracion de especies forestales y otras coberturas vegetales.* Bucaramanga: Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER. (2018). *Documento técnico de soporte - Valoracion de especies forestales y otras coberturas vegetales.* Bucaramanga: Lonja de Propiedad Raíz de Santander .

Se suscribe el presente documento el día 25 de enero de 2023, con vigencia para el periodo 2023 – 2024.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER

EL GREMIO INMOBILIARIO - MIEMBRO DE FEDELONJAS

ACTA DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE VALORACIÓN DE ESPECIES FORESTALES Y COBERTURAS VEGETALES PARA EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER APLICABLE DURANTE EL PERIODO 2023 - 2024

DÍA : Miércoles, 25 de enero de 2023
HORA : 04:00 p.m.
LUGAR : Sala de Juntas
Lonja de Propiedad Raíz de Santander
Carrera 35 No. 46 – 31 - Bucaramanga

PRESIDE: Ing. Santiago Orejuela Barrera – Coordinador Dpto. de Avalúos

ASISTENTES: Ricardo Lozano Botache, Angélica Fernanda Gómez Navarro, Fernando Vásquez Prada, Omar León Cañas, Jhonnathan Rodríguez Velasco, Paula Andrea Pineda Cacua y Dexy Damarys Albarracín Pérez.

DESARROLLO

En reunión el día miércoles, 25 de enero se acuerda la aprobación entre los asistentes de la actualización del documento técnico de soporte valoración de especies forestales y coberturas vegetales para el departamento de Santander que será aplicable durante el periodo de los años 2023 y 2024 para los proyectos que se desarrollan actualmente o que se llegaren a desarrollar dentro del periodo de la vigencia de esta actualización entre entidades públicas y/o privadas y Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander.

Para esta aprobación firman los asistentes intervinientes a los veinticinco (25) día del mes de enero del año 2023 en la ciudad de Bucaramanga así:

RICARDO LOZANO BOTACHE
RAA. AVAL-14233709

ANGÉLICA GÓMEZ NAVARRO
RAA. AVAL-63554680

OMAR LEÓN CAÑAS
RAA. AVAL-91237276

PAULA PINEDA CACUA
RAA. AVAL-63524958

DEXY ALBARRACÍN PEREZ
RAA. AVAL-60359600

FERNANDO VÁSQUEZ PRADA
RAA. AVAL-17199763

JHONNATHAN RODRÍGUEZ VELASQUEZ
RAA. AVAL-1102353587

SANTIAGO OREJUELA BARRERA
RAA. AVAL-1098802007

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_232E
ABSC. INICIAL	K 116+505.77
ABSC. FINAL	K 116+546.37
MARGEN	Izq-Der
LONGITUD EFECTIVA	40.60

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE - EN LIQUIDACION

CÉDULA	**800,133,595**
DIRECCIÓN / EMAIL.	
DIRECCIÓN DEL PREDIO	**Diagonal 8 No 12-181**

MATRÍCULA INMOBILIARIA
300-15232
CÉDULA CATASTRAL
01-00-0058-0004-0000

VEREDA/BARRIO:	Campo Alegre I	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**	URBANO	**LINDEROS**	**LONGITUD**	**COLINDANTES**
MUNICIPIO:	LEBRIJA			**NORTE**	40.00	(P2 -P3) con la via existente
DPTO:	SANTANDER	**ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO**	residencial y comercial	**SUR**	43.73	(P4 - P1) con resto del mismo predio, con predio de Apostol Yanes Hernandez y con predio de Luis Jesus Rueda Rueda
				ORIENTE	11.50	(P3 - P4) con predio del Municipio de Lebrija
Predio requerido para:	Construcción	**TOPOGRAFÍA**	8-25% Ondulada	**OCCIDENTE**	7.63	(P1 - P2) con espacio público

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Mejoras de la señora Yolanda Ferreira Moreno CC 63.286.914			
Fitus de Ø < 0,10 mt	2.00	0.00	Und

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
A	**Mejoras de la señora Yolanda Ferreira Moreno CC 63.286.914** Piso 1 Local comercial : Estructurado en concreto reforzado con columnas y vigas de amarre, paredes en ladrillo frisadas, pintadas y estucadas. El local tiene una puerta metálica de 0,96 mt de ancho, una puerta metálica de acceso al segundo piso de 1 mt de ancho, un portón metálico corredizo con sistema de rieles para deslizar el portón , dimensiones 2,10 mt de ancho por 1,74 mt de alto. Piso en cemento esmaltado. Cubierta placa de concreto pintada . Cuenta con escaleras de acceso al segundo piso. Dimensiones del local : 8,7 mt X 4 mt. piso 2. Enramada. Enramada con uso de cocina y comedor. Compuesto por un muro en ladrillo frisado y pintado con una altura de 0,9 mt , espesor de 0,15 mt y longitud de 18,9 mt. Cubierta de zinc soportado por cerchas metálicas rectangulares de 8 cm X 4 cm, soportados en postes metálicos rectangulares, parte de la cubierta esta empotrado en la pared de la vivienda situada en la parte		
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
B1	**Mejoras de la señora Yolanda Ferreira Moreno CC 63.286.914** Enramada comercial. Cubierta en teja marca Eternit soportado en cerchas de madera y 2 hileras de laminas metálicas (rieles con perfil en ángulo o perfil L), estructura soportada por 3 postes de madera y 1 tubo metálico de 1 1/2 " de diámetro. Parte de la enramada esta empotrado en el muro del segundo piso. Cuenta con un muro en ladrillo macizo ,frisado y pintado de altura 1,10 mt , por la parte frontal tiene un bordillo de cilindros de concreto pintados de altura 0,30 mt, longitud 11,16 mt .Cuenta con escaleras en concreto de acceso a la enramada de 1,10 mt de ancho y 1,90 mt de largo aproximadamente. Cuenta con un espacio para parrilla de 0,8 mt de ancho y 0,6 mt de largo. La Cubierta cuenta con una canaleta metálica de desagüe de aguas lluvias. Dimensiones 8,7 mt x 3,75 mt	32.63	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?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 22 de noviembre de 2023

Elaboró:

Yurley Chávez Rojas - M.P. 54202-244761 NTS

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL TERRENO	1115.33	m2
ÁREA REQUERIDA	417.52	m2
ÁREA REMANENTE	0.00	m2
ÁREA SOBRANTE	697.81	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	**417.52**	m2

OBSERVACIONES:

Área total del terreno tomado del levantamiento topográfico.
Dentro de la faja requerida se encuentra poste de energía eléctrica que debe ser trasladado.

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_232E
ABSC. INICIAL	K 116+505.77
ABSC. FINAL	K 116+546.37
MARGEN	Derecha
LONGITUD EFECTIVA	40.60

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE - EN LIQUIDACION

CÉDULA	800,133,595
DIRECCIÓN / EMAIL.	
DIRECCIÓN DEL PREDIO	Diagonal 8 No 12-181

MATRÍCULA INMOBILIARIA
300-15232
CÉDULA CATASTRAL
01-00-0058-0004-0000

VEREDA/BARRIO:	Campo Alegre I
MUNICIPIO:	LEBRIJA
DPTO:	SANTANDER
Predio requerido para:	Construcción
CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO
ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	residencial y comercial
TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulada

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	40.00	(P2 -P3) con la via existente
SUR	43.73	(P4 - P1) con resto del mismo predio, con predio de Apostol Yanes Hernandez y con predio de Luis Jesus Rueda Rueda
ORIENTE	11.50	(P3 - P4) con predio del Municipio de Lebrija
OCCIDENTE	7.63	(P1 - P2) con espacio público

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	Mejoras de la señora Yolanda Ferreira Moreno CC 63.286.914		
A	posterior (parte de atrás) . Piso placa de entre piso con acabado rustico. La enramada cuenta con un mesón con lavaplatos y cocina integrada de dos puestos de acero inoxidable de 1, 20 mt de largo por 0,50 mt de ancho. Otro mesón con losas de mármol soportados en 2 columnas plásticas rellenas de concreto de altura 0,93 mt y un muro en ladrillo frisado y pintado de altura 0,90 mt y longitud 0,62 mt , con espesor de 0,15 mt.Un lavadero prefabricado de altura 0,88 mt y dimensiones 0,6 mt x 1 mt . Un muro interno que separa la zona de las escaleras en ladrillo, frisado y pintado de altura 0,9 mt, con 3,4 mt de longitud y 0,15 mt de espesor. La enramada tiene en algunos constados laminas metálicas dispuestos de forma aleatoria y desordenada como protección del viento para la cocina. Dimensiones 4,9 mt X 9,1 mt	79.39	m2
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	**79.39**	**m2**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		

	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?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 22 de noviembre de 2023

Elaboró:

Yurley Chávez Rojas - M.P. 54202-244761 NTS

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL TERRENO	1115.33	m2
ÁREA REQUERIDA	417.52	m2
ÁREA REMANENTE	0.00	m2
ÁREA SOBRANTE	697.81	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	**417.52**	m2

OBSERVACIONES:

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_232E
ABSC. INICIAL	K 116+505.77
ABSC. FINAL	K 116+546.37
MARGEN	Derecha
LONGITUD EFECTIVA	40.60

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE - EN LIQUIDACION

CÉDULA	**800,133,595**
DIRECCIÓN / EMAIL.	
DIRECCIÓN DEL PREDIO	**Diagonal 8 No 12-181**

MATRÍCULA INMOBILIARIA: **300-15232**

CÉDULA CATASTRAL: **01-00-0058-0004-0000**

VEREDA/BARRIO:	Campo Alegre I	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**	URBANO
MUNICIPIO:	LEBRIJA		
DPTO:	SANTANDER	**ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO**	residencial y comercial
Predio requerido para:	Construcción	**TOPOGRAFÍA**	8-25% Ondulada

LINDEROS	**LONGITUD**	**COLINDANTES**
NORTE	40.00	(P2 -P3) con la via existente
SUR	43.73	(P4 - P1) con resto del mismo predio, con predio de Apostol Yanes Hernandez y con predio de Luis Jesus Rueda Rueda
ORIENTE	11.50	(P3 - P4) con predio del Municipio de Lebrija
OCCIDENTE	7.63	(P1 - P2) con espacio público

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**		
	Mejoras de Junta de acción comunal Campo Alegre I		
B2	Mobiliario urbano, Zona compuesta por 5 sillas de concreto frisadas y pintadas, zona dura con acabado rustico, un bordillo de concreto de 0,2 mt de alto,0,24 mt de espesor y 15,58 mt de largo.	50.78	m2
B3	Muro de contención de 1,25 mt de alto y 0,28 mt de espesor, 24,82 mt de largo.	24.82	ml

	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?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 22 de noviembre de 2023

Elaboró:

Yurley Chávez Rojas - M.P. 54202-244761 NTS

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL TERRENO	1115.33	m2
ÁREA REQUERIDA	417.52	m2
ÁREA REMANENTE	0.00	m2
ÁREA SOBRANTE	697.81	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	**417.52**	m2

OBSERVACIONES:

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_232E
ABSC. INICIAL	K 116+505.77
ABSC. FINAL	K 116+546.37
MARGEN	Derecha
LONGITUD EFECTIVA	40.60

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE - EN LIQUIDACION

CÉDULA	**800,133,595**
DIRECCIÓN / EMAIL.	
DIRECCIÓN DEL PREDIO	**Diagonal 8 No 12-181**

MATRÍCULA INMOBILIARIA: **300-15232**

CÉDULA CATASTRAL: **01-00-0058-0004-0000**

VEREDA/BARRIO:	Campo Alegre I	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**	URBANO	**LINDEROS**	**LONGITUD**	**COLINDANTES**
MUNICIPIO:	LEBRIJA			**NORTE**	40.00	(P2 -P3) con la via existente
DPTO:	SANTANDER	**ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO**	residencial y comercial	**SUR**	43.73	(P4 - P1) con resto del mismo predio, con predio de Apostol Yanes Hernandez y con predio de Luis Jesus Rueda Rueda
				ORIENTE	11.50	(P3 - P4) con predio del Municipio de Lebrija
Predio requerido para:	Construcción	**TOPOGRAFÍA**	8-25% Ondulada	**OCCIDENTE**	7.63	(P1 - P2) con espacio público

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
B4	Escaleras elaboradas en concreto decorado con baldosa roja en la huella.	19.69	m2
B5	Zona dura elaborado en concreto enchapado con baldosa roja.	4.45	m2
B6	Zonda dura elaborado en concreto rústico.	12.70	m2
B7	Zona dura de uso peatonal elaborado en concreto enchapado con baldosa roja.	4.88	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?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 22 de noviembre de 2023

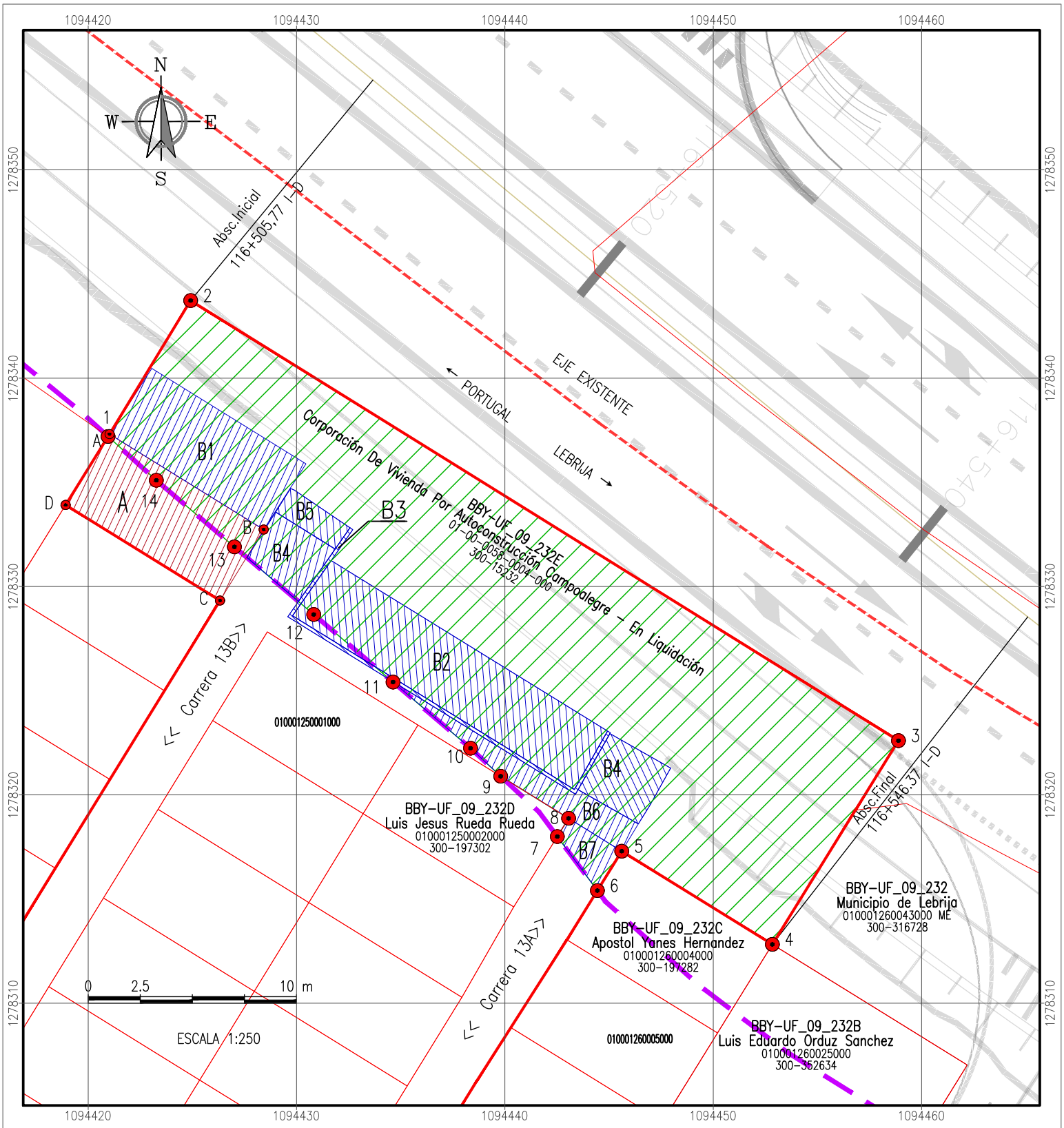
Elaboró:

Yurley Chávez Rojas - M.P. 54202-244761 NTS

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL TERRENO	1115.33	m2
ÁREA REQUERIDA	417.52	m2
ÁREA REMANENTE	0.00	m2
ÁREA SOBRANTE	697.81	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	**417.52**	m2

OBSERVACIONES:



ANI Agencia Nacional de Infraestructura | MINTRANSPORTE | ruta del cacao

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

FECHA: Noviembre 2023 | ESCALA: 1:250 | PLANO: 1 DE: 2

PREDIO N°: BBY-UF_09_232E

PROPIETARIO: Corporación De Vivienda Por Autoconstrucción Campoalegre – En Liquidación

CED: 01-00-0058-0004-000
MAT: 300-15232

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA CONST:
0 Ha + 417,52 m2	0 Ha + 1115,33 m2	0 Ha + 697,81 m2	79,39 m2

DISEÑÓ Y CALCULÓ: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S

ARCHIVO: BBY-UF_09_232E | REVISIÓN: A

SECTOR O TRAMO: Portugal – Lebrija

Coordenadas área requerida BBY-UF_09_232E				
VERTICE	LADO	DISTANCIA	X_ESTE	Y_NORTE
1	1-2	7,63	1094420,96	1278337,20
2	2-3	40,00	1094424,92	1278343,72
3	3-4	11,50	1094458,89	1278322,60
4	4-5	8,50	1094452,84	1278312,82
5	5-6	2,22	1094445,61	1278317,30
6	6-7	3,23	1094444,44	1278315,41
7	7-8	1,03	1094442,51	1278318,00
8	8-9	3,83	1094443,06	1278318,88
9	9-10	1,98	1094439,80	1278320,89
10	10-11	4,89	1094438,35	1278322,24
11	11-12	5,00	1094434,63	1278325,41
12	12-13	5,00	1094430,83	1278328,66
13	13-14	4,93	1094427,02	1278331,90
14	14-1	3,12	1094423,27	1278335,10
Área= 417,52 m2				
Coordenadas planas MAGNA COLOMBIA BOGOTÁ				

Coordenadas área Construcción A - BBY-UF_09_232E				
VERTICE	LADO	DISTANCIA	X_ESTE	Y_NORTE
A	A-B	8,70	1094421,03	1278337,31
B	B-C	4,00	1094428,42	1278332,73
C	C-D	8,70	1094426,33	1278329,33
D	D-A	4,00	1094418,92	1278333,91
Área= 79,39 m2				
Coordenadas planas MAGNA COLOMBIA BOGOTÁ				

ANI Agencia Nacional de Infraestructura | MINTRANSPORTE | ruta del cacao

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

FECHA: Noviembre 2023 | ESCALA: 1:250 | PLANO: 2 DE: 2

PREDIO N°: BBY–UF_09_232E

PROPIETARIO: Corporación De Vivienda Por Autoconstrucción Campoalegre – En Liquidación

CED: 01–00–0058–0004–000
MAT: 300–15232

CONVENCIONES

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

CUADRO DE ÁREAS

ÁREA REQUERIDA:	ÁREA TOTAL:	ÁREA SOBRANTE:	ÁREA CONST:
0 Ha + 417,52 m2	0 Ha + 1115,33 m2	0 Ha + 697,81 m2	79,39 m2

DISEÑÓ Y CALCULÓ: CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S

ARCHIVO: BBY–UF_09_232E | REVISIÓN: A

SECTOR O TRAMO: Portugal – Lebrija

102-04.01-579_CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPO ALEGRE_01-00-0058-0004-000

CONCEPTO USO DE SUELO:

Solicitud elevada por:	CONCESIONARIO RUTA DEL CACAO S.A.S.
Cedula o Nit:	900.871.368-6

ESPECIFICACIÓN DEL PREDIO:

Predios:	01-00-0058-0004-000
Matricula Inmobiliaria:	300-15232
Propietario (a):	CORPORACIÓN DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCIÓN CAMPO ALEGRE
Cedula o Nit:	800,133,595
Ubicación:	CASCO URBANO
Barrio o vereda:	CAMPO ALEGRE – URBANIZACIÓN CAMPO ALEGRE III
Con destino a:	CONSTRUCCIÓN DOBLE CALZADA BUCARAMANGA–BARRANCABERMEJA -RUTA DEL CACAO

CERTIFICA:

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

RESIDENCIAL (TIPO – 2)

Área de Actividad Residencial: Tipo 1 y Tipo 2. AAR – T1 y AAR – T2.
Las áreas de actividad residencial son las que se designan como lugares de habitación y alojamiento permanente dentro de la ciudad configurando un tejido urbano específico. Existirán áreas tipo 1 y tipo 2.
Área de Actividad Residencial Tipo 2: Son aquellas dedicadas exclusivamente al uso residencial o habitacional, en las cuales se permitirá la actividad de pequeña industria, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en la Clasificación de Establecimientos Industriales.

ARTÍCULO 106. Usos en las Áreas de Actividad Residencial
Adóptese los siguientes usos para las Áreas de Actividad Residencial AAR:
Áreas de Actividad Residencial Tipo 2.

Uso principal	Usos compatibles
Residencial	Comercio, grupo 1 Institucional, grupo 1 Recreativo, grupo 1 y 2 Pequeña Industria

Para constancia se firma en Lebrija el 28 de octubre de 2021

Aprobó certificado

NATHALLY ANDREA HERNÁNDEZ MORENO
Jefe Oficina Asesora de Planeación y Ordenamiento del Territorio

Proyectó – Revisó: T.O Arq. Ana Perea

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_232E
ABSC. INICIAL	K 116+505.77
ABSC. FINAL	K 116+546.37
MARGEN	Izq-Der
LONGITUD EFECTIVA	40.60

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE - EN LIQUIDACION

CÉDULA	**800,133,595**
DIRECCIÓN / EMAIL.	
DIRECCIÓN DEL PREDIO	**Diagonal 8 No 12-181**

MATRÍCULA INMOBILIARIA
300-15232
CÉDULA CATASTRAL
01-00-0058-0004-0000

VEREDA/BARRIO:	Campo Alegre I	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**	URBANO	**LINDEROS**	**LONGITUD**	**COLINDANTES**
MUNICIPIO:	LEBRIJA			**NORTE**	40.00	(P2 -P3) con la via existente
DPTO:	SANTANDER	**ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO**	residencial y comercial	**SUR**	43.73	(P4 - P1) con resto del mismo predio, con predio de Apostol Yanes Hernandez y con predio de Luis Jesus Rueda Rueda
				ORIENTE	11.50	(P3 - P4) con predio del Municipio de Lebrija
Predio requerido para:	Construcción	**TOPOGRAFÍA**	8-25% Ondulada	**OCCIDENTE**	7.63	(P1 - P2) con espacio público

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Mejoras de la señora Yolanda Ferreira Moreno CC 63.286.914			
Fitus de Ø < 0,10 mt	2.00	0.00	Und

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
A	**Mejoras de la señora Yolanda Ferreira Moreno CC 63.286.914** Piso 1 Local comercial : Estructurado en concreto reforzado con columnas y vigas de amarre, paredes en ladrillo frisadas, pintadas y estucadas. El local tiene una puerta metálica de 0,96 mt de ancho, una puerta metálica de acceso al segundo piso de 1 mt de ancho, un portón metálico corredizo con sistema de rieles para deslizar el portón , dimensiones 2,10 mt de ancho por 1,74 mt de alto. Piso en cemento esmaltado. Cubierta placa de concreto pintada . Cuenta con escaleras de acceso al segundo piso. Dimensiones del local : 8,7 mt X 4 mt. piso 2. Enramada. Enramada con uso de cocina y comedor. Compuesto por un muro en ladrillo frisado y pintado con una altura de 0,9 mt , espesor de 0,15 mt y longitud de 18,9 mt. Cubierta de zinc soportado por cerchas metálicas rectangulares de 8 cm X 4 cm, soportados en postes metálicos rectangulares, parte de la cubierta esta empotrado en la pared de la vivienda situada en la parte		
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
B1	**Mejoras de la señora Yolanda Ferreira Moreno CC 63.286.914** Enramada comercial. Cubierta en teja marca Eternit soportado en cerchas de madera y 2 hileras de laminas metálicas (rieles con perfil en ángulo o perfil L), estructura soportada por 3 postes de madera y 1 tubo metálico de 1 1/2 " de diámetro. Parte de la enramada esta empotrado en el muro del segundo piso. Cuenta con un muro en ladrillo macizo ,frisado y pintado de altura 1,10 mt , por la parte frontal tiene un bordillo de cilindros de concreto pintados de altura 0,30 mt, longitud 11,16 mt .Cuenta con escaleras en concreto de acceso a la enramada de 1,10 mt de ancho y 1,90 mt de largo aproximadamente. Cuenta con un espacio para parrilla de 0,8 mt de ancho y 0,6 mt de largo. La Cubierta cuenta con una canaleta metálica de desagüe de aguas lluvias. Dimensiones 8,7 mt x 3,75 mt	32.63	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?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 22 de noviembre de 2023

Elaboró:

Yurley Chávez Rojas - M.P. 54202-244761 NTS

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL TERRENO	1115.33	m2
ÁREA REQUERIDA	417.52	m2
ÁREA REMANENTE	0.00	m2
ÁREA SOBRANTE	697.81	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	**417.52**	m2

OBSERVACIONES:

Área total del terreno tomado del levantamiento topográfico.
Dentro de la faja requerida se encuentra poste de energía eléctrica que debe ser trasladado.

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_232E
ABSC. INICIAL	K 116+505.77
ABSC. FINAL	K 116+546.37
MARGEN	Derecha
LONGITUD EFECTIVA	40.60

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE - EN LIQUIDACION

CÉDULA	800,133,595
DIRECCIÓN / EMAIL.	
DIRECCIÓN DEL PREDIO	Diagonal 8 No 12-181

MATRÍCULA INMOBILIARIA
300-15232
CÉDULA CATASTRAL
01-00-0058-0004-0000

VEREDA/BARRIO:	Campo Alegre I
MUNICIPIO:	LEBRIJA
DPTO:	SANTANDER
Predio requerido para:	Construcción
CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO
ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	residencial y comercial
TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulada

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	40.00	(P2 -P3) con la via existente
SUR	43.73	(P4 - P1) con resto del mismo predio, con predio de Apostol Yanes Hernandez y con predio de Luis Jesus Rueda Rueda
ORIENTE	11.50	(P3 - P4) con predio del Municipio de Lebrija
OCCIDENTE	7.63	(P1 - P2) con espacio público

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	Mejoras de la señora Yolanda Ferreira Moreno CC 63.286.914		
A	posterior (parte de atrás) . Piso placa de entre piso con acabado rustico. La enramada cuenta con un mesón con lavaplatos y cocina integrada de dos puestos de acero inoxidable de 1, 20 mt de largo por 0,50 mt de ancho. Otro mesón con losas de mármol soportados en 2 columnas plásticas rellenas de concreto de altura 0,93 mt y un muro en ladrillo frisado y pintado de altura 0,90 mt y longitud 0,62 mt , con espesor de 0,15 mt.Un lavadero prefabricado de altura 0,88 mt y dimensiones 0,6 mt x 1 mt . Un muro interno que separa la zona de las escaleras en ladrillo, frisado y pintado de altura 0,9 mt, con 3,4 mt de longitud y 0,15 mt de espesor. La enramada tiene en algunos constados laminas metálicas dispuestos de forma aleatoria y desordenada como protección del viento para la cocina. Dimensiones 4,9 mt X 9,1 mt	79.39	m2
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	**79.39**	**m2**

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		

	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?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 22 de noviembre de 2023

Elaboró:

Yurley Chávez Rojas - M.P. 54202-244761 NTS

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL TERRENO	1115.33	m2
ÁREA REQUERIDA	417.52	m2
ÁREA REMANENTE	0.00	m2
ÁREA SOBRANTE	697.81	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	**417.52**	m2

OBSERVACIONES:

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_232E
ABSC. INICIAL	K 116+505.77
ABSC. FINAL	K 116+546.37
MARGEN	Derecha
LONGITUD EFECTIVA	40.60

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE - EN LIQUIDACION

CÉDULA	**800,133,595**
DIRECCIÓN / EMAIL.	
DIRECCIÓN DEL PREDIO	**Diagonal 8 No 12-181**

MATRÍCULA INMOBILIARIA: **300-15232**

CÉDULA CATASTRAL: **01-00-0058-0004-0000**

VEREDA/BARRIO:	Campo Alegre I	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**	URBANO
MUNICIPIO:	LEBRIJA		
DPTO:	SANTANDER	**ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO**	residencial y comercial
Predio requerido para:	Construcción	**TOPOGRAFÍA**	8-25% Ondulada

LINDEROS	**LONGITUD**	**COLINDANTES**
NORTE	40.00	(P2 -P3) con la via existente
SUR	43.73	(P4 - P1) con resto del mismo predio, con predio de Apostol Yanes Hernandez y con predio de Luis Jesus Rueda Rueda
ORIENTE	11.50	(P3 - P4) con predio del Municipio de Lebrija
OCCIDENTE	7.63	(P1 - P2) con espacio público

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS**		
	Mejoras de Junta de acción comunal Campo Alegre I		
B2	Mobiliario urbano, Zona compuesta por 5 sillas de concreto frisadas y pintadas, zona dura con acabado rustico, un bordillo de concreto de 0,2 mt de alto,0,24 mt de espesor y 15,58 mt de largo.	50.78	m2
B3	Muro de contención de 1,25 mt de alto y 0,28 mt de espesor, 24,82 mt de largo.	24.82	ml

	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?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 22 de noviembre de 2023

Elaboró:

Yurley Chávez Rojas - M.P. 54202-244761 NTS

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL TERRENO	1115.33	m2
ÁREA REQUERIDA	417.52	m2
ÁREA REMANENTE	0.00	m2
ÁREA SOBRANTE	697.81	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	**417.52**	m2

OBSERVACIONES:

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_232E
ABSC. INICIAL	K 116+505.77
ABSC. FINAL	K 116+546.37
MARGEN	Derecha
LONGITUD EFECTIVA	40.60

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO

CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE - EN LIQUIDACION

CÉDULA	**800,133,595**
DIRECCIÓN / EMAIL.	
DIRECCIÓN DEL PREDIO	**Diagonal 8 No 12-181**

MATRÍCULA INMOBILIARIA: **300-15232**

CÉDULA CATASTRAL: **01-00-0058-0004-0000**

VEREDA/BARRIO:	Campo Alegre I	**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**	URBANO	**LINDEROS**	**LONGITUD**	**COLINDANTES**
MUNICIPIO:	LEBRIJA			**NORTE**	40.00	(P2 -P3) con la via existente
DPTO:	SANTANDER	**ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO**	residencial y comercial	**SUR**	43.73	(P4 - P1) con resto del mismo predio, con predio de Apostol Yanes Hernandez y con predio de Luis Jesus Rueda Rueda
				ORIENTE	11.50	(P3 - P4) con predio del Municipio de Lebrija
Predio requerido para:	Construcción	**TOPOGRAFÍA**	8-25% Ondulada	**OCCIDENTE**	7.63	(P1 - P2) con espacio público

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA		

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNID
B4	Escaleras elaboradas en concreto decorado con baldosa roja en la huella.	19.69	m2
B5	Zona dura elaborado en concreto enchapado con baldosa roja.	4.45	m2
B6	Zonda dura elaborado en concreto rústico.	12.70	m2
B7	Zona dura de uso peatonal elaborado en concreto enchapado con baldosa roja.	4.88	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?	NO

FECHA DE ELABORACIÓN: 22 de noviembre de 2023

Elaboró:

Yurley Chávez Rojas - M.P. 54202-244761 NTS

Revisó y Aprobó:

ÁREA TOTAL TERRENO	1115.33	m2
ÁREA REQUERIDA	417.52	m2
ÁREA REMANENTE	0.00	m2
ÁREA SOBRANTE	697.81	m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA	**417.52**	m2

OBSERVACIONES:

ruta del cacao

ANI Agencia Nacional de Infraestructura

RUTA DEL CACAO
410-GESTION PREDIAL
RDC-2024-02-00709-S
CITACION PARA NOTIFICACION - 09_232E
COMUNICACIONES
21/02/2024 8:28:48

Bucaramanga,

Señores:
CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE – EN LIQUIDACIÓN
NIT. 800133595-3
Ficha Predial No. BBY-UF_09_232E
Abscisas: K 116+505,77 D – K 116+546,37 D
Nombre: LOTES N. 10 Y 11 PARCELACION GRANJAS CAMPO ALEGRE
Vereda/Barrio: Campo Alegre I
Municipio de Lebrija, Santander
Dirección de envío: calle 7 # 7 90, Lebrija Santander

INTER RAPIDISIMO
COPIA COTEJADA CON ORIGINAL
Fecha: 23.02.2024
LICENCIA 1180 MIN COMUNICACIONES

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

Asunto: Citación para notificación personal del Alcance a la Oferta Formal de Compra
(Artículo 68 – Ley 1437 de 2011).

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** en Coordinación con la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.** en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial "Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó". Teniendo en cuenta lo anterior y de conformidad con lo estipulado en los artículos 67 y 68 del código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, le solicitamos se sirva comparecer personalmente o por medio de Representante Legal o de Apoderado dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la presente comunicación en la oficina de la Concesionaria, ubicada en la Calle 8 No. 5 -104 Piso 3 (Lebrija – Santander), en horario de oficina (8:00 a.m. – 12:00 m - 2:00 p.m. – 5:00 p.m.), o a través del correo electrónico predial@rutadelcacao.com.co (previa presentación de autorización para notificación electrónica), con el fin de notificarse del acto administrativo a través del cual **se dispone la adquisición, del inmueble denominado LOTES N. 10 Y 11 PARCELACION GRANJAS CAMPO ALEGRE, ubicado en el barrio Campo Alegre I del Municipio de Lebrija en el departamento de Santander, identificado con cédula catastral No. 01-00-0058-004-0000 y matrícula inmobiliaria No. 300-15232 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga**.

VIGILADO SuperTransporte

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.

Respetuosamente,

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

VIGILADO SuperTransporte

Responsable de Iva, Grandes Contribuyentes Resolución 012220 del 26 de diciembre de 2022, Retenedores de IVA,
Autorretenedores de Renta Resolución 007004 del 17 de septiembre de 2012 Licencia MINTIC 001057.

INTER RAPIDÍSIMO S.A. - NIT: 800251569-7
*Fecha y hora de Admisión:**2/23/2024 10:32:35 AM***
*Tiempo estimado de entrega:**2/26/2024 6:00:00 PM***

FACTURA DE VENTA POS:0

DESTINO

LEBRIJA\SANT\COL

DESTINATARIO

CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPO NI .:8001335953
CALLE 7 # 7 - 90?
Tel: 3118040894
PREDIAL@RUTALDELCACAO.COM.CO
Cod. postal 687571

NOTIFICACIONES

NUMERO DE GUIA PARA SEGUIMIENTO

700120585757

Fecha Impresion : 2/23/2024 10:48:22 AM

DATOS DEL ENVÍO		LIQUIDACIÓN		Valor a cobrar al destinatario al momento de entregar
Empaque:	**SOBRE MANILA**	**NOTIFICACIONES**		
Vr comercial:	**25,000**	Vr. sobre flete:	**500**	
Piezas:	**1**	Vr. descuento	**0**	**$ 0**
peso x vol:	**0**	Vr. otros conceptos:	**0**	
peso en kilos:	**1**	Vr Imp.otros conceptos	**0**	
No bolsa:		Valor total:	**9,000**	
No de folios:	**0**	Forma de Pago:	**Contado**	
Dice Contener:	**NOTIFICACIONCOTEJADA**			

REMITENTE

CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO NI .: 9008713686
CL 8 # 5 - 104 PI 3
Tel: 3168406095
PREDIAL@RUTADELCACAO.COM.CO
LEBRIJA\SANT\COL

x_____
Nombre y Firma

CONTRATO

MENSAJERÍA EXPRESA: (Ley 1369/09 y Res. 3038/11) Envíos hasta 5 Kilos - El Remitente y/o Destinatario o quien actúa en su nombre con el uso del servicio: ACEPTA las condiciones del contrato publicado en www.interrapidisimo.com o punto de venta. DECLARA que el envío no contiene dinero efectivo, joyas, valores negociables u objetos prohibidos por ley. El valor comercial declarado es el que se asumirá en caso de siniestro. AUTORIZO notificaciones por medio de llamadas y/o mensajes de datos y el tratamiento de mis datos personales (Ley 1581) según política publicada en la página web. AUTORIZO recibir la prueba de admisión y de entrega por medio electrónico. / AUTORIZO a INTER RAPIDÍSIMO para consultar y/o reportar en centrales de riesgo mi comportamiento financiero (ley 1266), por no realizar el pago del servicio ALCOBRO (pago contra entrega) y costos asociados.

OBSERVACIONES

"SE RECIBE SIN VERIFICAR CONTENIDO, VIAJA BAJO RESPONSABILIDAD DEL CLIENTE"

Carlos Andrés Parra Ariza

De: Gestión Predial
Enviado el: jueves, 29 de febrero de 2024 4:44 p. m.
Para: jorgeamaya1906@hotmail.com; Carlos Andrés Parra Ariza
Asunto: Citación para notificación personal de Oferta Formal de Compra RDC-2024-02-00710-S de fecha 21 de febrero de 2024 (BBY-UF_09_232 E)
Datos adjuntos: CITACION PARA NOTIFICACION - 09_232 E.pdf

Señores:
CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE – EN LIQUIDACIÓN

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

Asunto: Citación para notificación personal del Alcance a la Oferta Formal de Compra (Artículo 68 – Ley 1437 de 2011).

Respetados señores,

Como es de conocimiento general, la **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI** en Coordinación con la **CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S.** en virtud del **CONTRATO DE CONCESIÓN 013/2015**, se encuentra adelantando el proyecto vial "Bucaramanga – Barrancabermeja – Yondó".

En el marco de la ejecución del proyecto vial, la Concesionaria adelanta la adquisición de una franja de terreno de **CUATROCIENTOS DIECISIETE COMA CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS (417,52 m^2)** que hace parte del predio denominado **LOTES N. 10 Y 11 PARCELACION GRANJAS CAMPO ALEGRE**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **No. 300-15232,** la cual se encuentra identificada con la Ficha Predial **BBY-UF_09_232E**.

Con ocasión de las gestiones que se adelantan para la adquisición de la franja de terreno antes descrita, remitimos a través del presente, oficio RDC-2024-02-00709-S de fecha 21 de febrero de 2024, correspondiente a la citación para notificación personal de oferta formal de compra RDC-2024-02-00710-S de fecha 21 de febrero de 2024, al correo electrónico jorgeamaya1906@hotmail.com, registrado en el Certificado de Existencia y Representación Legal de la **CORPORACION DE VIVIENDA POR AUTOCONSTRUCCION CAMPOALEGRE – EN LIQUIDACIÓN**, expedido por la Cámara de CVmercio de Bucaramanga.

Sin otro particular, estamos atentos para surtir los trámites de notificación de la Oferta Formal de Compra, en los términos de la comunicación adjunta.

Carlos Andres Parra Ariza
Abogado Predial
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.
Carrera 26 No. 36 – 14, Oficina 702. Edificio Fénix. Bucaramanga
ruta del cacao