CLINS | CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUOS AVISOS CONSULTORIAS CAPACITACION CONSTRUCCION PROYECTOS

ASOLONJAS

# AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO ARMENIA - VEREDA CINERA - MUNICIPIO DE ARBOLEDAS – NORTE DE SANTANDER

**PRESENTADO POR:**

**CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA**

**ING. JOSE LUIS BAEZ FUENTES**

**AVALUADOR PROFESIONAL**

**SOLICITADO POR:**

**SUBSECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CUCUTA**

**01 DE JUNIO DE 2023, CÚCUTA**



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

# AVALUO COMERCIAL

## 1. INFORMACIÓN BASICA

### 1.1. OBJETO DE AVALÚO

El presente avaluó ejecutado de acuerdo al proceso contractual SIM-MC-001-2023, el cual tiene por objeto "Elaboración de estudios y avalúos en predios priorizados como áreas estratégicas para la preservación del recurso hídrico que surten de agua al municipio de San José de Cúcuta fase II".

### 1.2. SOLICITANTE DE AVALUO

Subsecretaría de Medio Ambiente adscrita a la Secretaría de Infraestructura de la Alcaldía Municipal de San José de Cúcuta.

### 1.3. TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial

### 1.4. MARCO NORMATIVO

- Ley 388 de 1997 – "Ley de Desarrollo Territorial"
- Resolución 620 de 2023 – " Por la cual se establece los lineamientos y criterios técnicos para la elaboración de avalúos catastrales en Colombia".
- Acuerdo No. 011 de 2003 – " Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento para el municipio de Arboledas (Norte de Santander).
- Decreto 422 de 2020 – " Por el cual se reglamenta parcialmente los criterios a los que se deben sujetar los avalúos.
- Decreto 2811 de 1974 – " Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente".

### 1.5. DEPARTAMENTO

Norte de Santander

### 1.6. MUNICIPIO

Arboledas



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

**1.7. VEREDA**

De acuerdo a la escritura publica de No. 041 de 2022 de la Notaría Única del municipio de Arboledas se establece que el predio se encuentra ubicado en la Vereda Cinera.

**1.8. NOMBRE DEL PREDIO**

De acuerdo a la escritura pública de No. 041 de 2022 de la Notaría Única del municipio de Arboledas el predio tiene nombre " ARMENIA", por otro lado, en el Certificado de uso de suelos expedido por la Alcaldía del municipio de Arboledas se establece el nombre del predio como "CRUCESITAS – ARMENIA" y según Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023 en la consulta catastral tiene por nombre "CRUCESITAS ARMENIA BAGUECHE". Para el desarrollo de este avalúo se siguió lo establecido en las escrituras del predio.

**1.9. PLANCHA DEL IGAC**

Plano del Suelo según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**1.10. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL PREDIO**

En la actualidad el predio presenta un uso de paramo sin intervención antrópica según la inspección realizada en campo.

**1.11. PROPIEDAD**

José Luis Lizarazo Vega con número de cedula 1.098.633.419 de Bucaramanga según lo establecido en la Escritura Publica No. 041 de 2022 de la Notaría Única del Circulo de Arboledas otorgada el 29 de abril del 2022.

**1.12. NÚMERO CATASTRAL**

54-051-00-01-0003-0035-000

**1.13. MATRICULA INMOBILIARIA**

Lote 02 276-11672 // Lote 03 276-11673 // Lote 04 276-11674 // Lote 05 276-11675

**1.14. FECHA DE VISITA**

03 de mayo de 2023.

**1.15. FECHE DEL INFORME**

01 de junio de 2023.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

## 2. DOCUMENTOS CONSULTADOS PARA EL AVALÚO

- Estudio de títulos realizado el 01 de junio de 2023, por la abogada Claudia Jennifer Pérez Ruiz con tarjeta profesional 169.026, estudio realizado de acuerdo a lo establecido en el anexo técnico del contrato No. 1645 de 2023.

- Concepto ambiental elaborado por el Ingeniero Ambiental Especialista en Manejo y protección Ambiental con Doctorado en Desarrollo Sostenible, el Ing. Héctor Uriel Rivera Alarcón, con tarjeta profesional 54238117619, documento realizado durante el mes de contratación de acuerdo al análisis en campo e investigación documental.

- Informe topográfico realizado por el profesional Fredis Suarez Villalba con tarjeta profesional 01-18200 realizado de acuerdo a lo establecido en el anexo técnico del contrato No. 1645 de 2023.

- Certificado de uso de suelos expedido por el Secretario de Planeación del municipio de Arboledas de Norte de Santander.

- Certificados de libertad y tradición del predio expedido por el Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salazar.

- Escritura Pública No. 041 del 29 de Abril de 2022 de la Notaria Única de Arboledas.

- Copia digital del ACUERDO No 011 de mayo 31 de 2003, POR EL CUAL SE ADOPTA EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE ARBOLEDAS (NORTE DE SANTANDER), SE DEFINEN LOS USOS DEL SUELO PARA LOS DIFERENTES ZONAS DE LOS SECTORES URBANO Y RURAL, SE ESTABLECEN LAS REGLAMENTACIONES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES Y SE PLANTEAN LOS PLANES COMPLEMENTARIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

## 3. INFORMACIÓN DEL SECTOR

### 3.1. UBICACIÓN ESPECIFICA

El predio denominado "Armenia", se encuentra localizado en el Departamento de Norte de Santander, municipio de ARBOLEDAS, dentro del área rural de la zona suroccidental de este municipio, en jurisdicción de la vereda Cinera en la zona comprendida entre Parque Natural de Santurbán.

Coordenadas: 7° 33' 9.2568" N 72° 55' 46.5592" W



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

A continuación, se muestra la localización del predio denominado "ARMENIA"

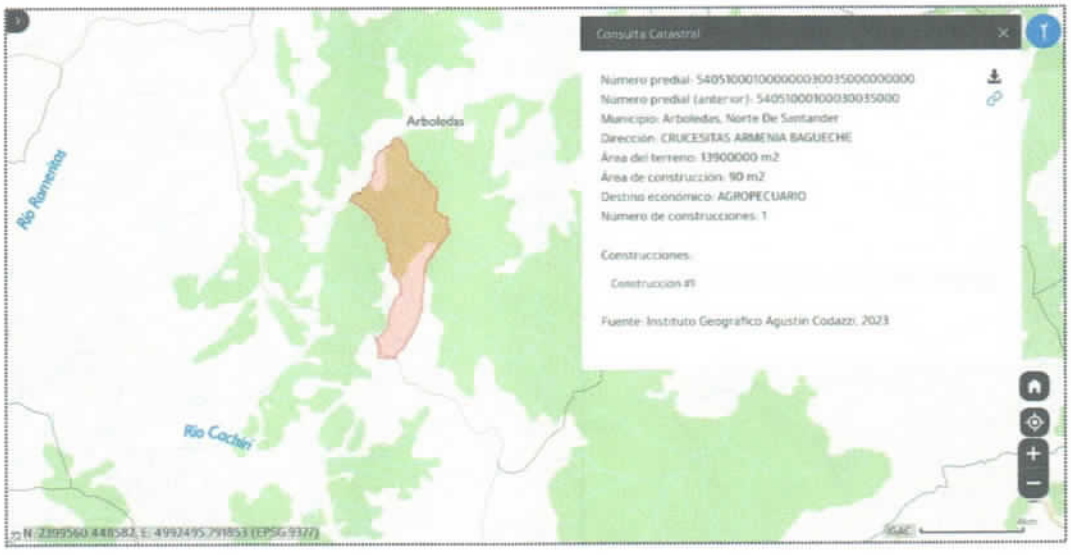



*Imagen 1. Localización del predio "Armenia"*
*Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023*

El municipio de Arboledas municipio ubicado en el departamento de Norte de Santander, en Colombia. Su principal característica distintiva es su abundante riqueza hídrica, la cual se debe a su privilegiada ubicación en una zona de páramos. Este municipio cuenta con un área de 45. 471, compuesto por 49 veredas Rodeado de majestuosas montañas y exuberante vegetación. La ubicación geográfica de este municipio que se encuentra enclavado en la cordillera oriental de los Andes colombianos le brinda el privilegio de tener una gran riqueza hídrica, la principal fuente es el rio Arboledas uno de los afluentes más importantes del rio Zulia, la red hidrográfica de este río está compuesta por cuatro micro cuencas principales y una más que drena sobre el rio Salazar, ellas son: Quebrada La Embarcación, quebrada Bagueche, Quebrada Castro y Quebrada Lamonar, esta última es la fuente abastecedora del acueducto del municipio, la micro cuenca que drena sobre el rio Salazar es la quebrada Agua Blanca fuente importante en la prestación de servicios ambientales a la comunidad de los dos municipios.

En el año 2015 se declaró el Parque Natural Regional Santurbán de Arboledas mediante acuerdo N° 015 del 28 de diciembre de 2015 con un área de 20.000 Ha, en él se encuentran los nacientes de las cinco microcuencas descritas anteriormente. El área de este parque hace parte del páramo de Santurbán, y por los bienes y servicios ambientales que ofrece se convierte en patrimonio ambiental de los norte santandereanos.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

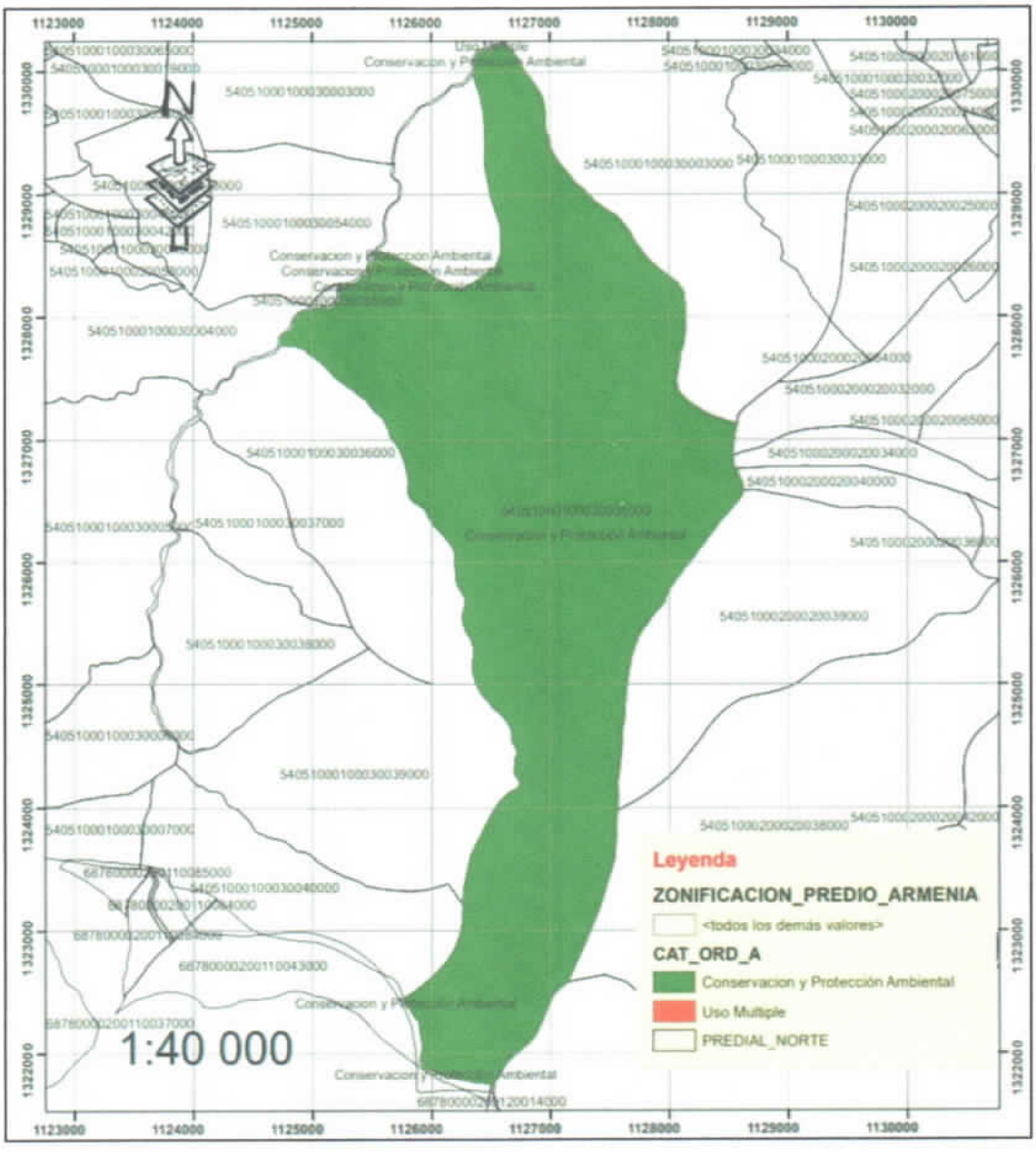



*Imagen 2. Zonificación del predio "Armenia"*
*Fuente: Elaboración propia.*

## 3.2. NIVEL SOCIO – ECONÓMICO

De acuerdo al Plan de Desarrollo Municipal Arboledas Avanza Firme 2020 – 2023 la principal actividad generadora de empleo en el municipio de Arboledas es la producción agrícola y pecuaria, seguid de los artesanos. Según el Esquema de



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ordenamiento Territorial del municipio el predio Armenia esta ubicado sobre un Area de estratégica y de conservación su nivel socio económico lo condena a ser un predio de significancia ambiental por su topografía.

### 3.3. COMERCIALIZACIÓN

El predio Armenia y sus cercanías son Áreas de Paramo, Lagunas y Turberas; Conservación y Protección de los Recursos Naturales Renovables de acuerdo a lo establecido en el Acuerdo No. 011 de 2003.

### 3.4. VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS

Saliendo desde Cúcuta por vía pavimentada hacia el Municipio de El Zulia, margen izquierda vía al Corregimiento de Cornejo, luego en dirección al Municipio de Santiago, posteriormente con dirección al Municipio de Salazar de las Palmas, estando allí se toma vía al Municipio de Arboledas recorriendo desde Cúcuta hasta Arboledas una distancia de 77 km ,continuando por vía destapada en el carreteable que conduce al corregimiento de Castro en un aproximado de media hora y una distancia de 15 km; seguido se continua por el carreteable a mano izquierda por la vía que va desde Castro hacia la escuela el Playoncito en un tiempo de dos horas por vía destapada en campero en una distancia de 30 km, desde este punto cruza el rio Arboledas, en aproximadamente tres horas se llega al predio en bestia. Otra vía de acceso al predio es de Cachiri hacia la vereda Cinera en un tiempo de 2 horas.

### 3.5. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FISICOS

El predio se encuentra libre afectaciones y limitaciones al dominio que impidan la transferencia de dominio o adquisición del predio, se precisa que hay una servidumbre de Energía Eléctrica de Telecomunicaciones de Lizarazo Vega José Luis, constituida mediante la escritura pública 149 del 15 de noviembre de 2018 de la Notaría Única de Salazar a favor de la Empresa Colombiana de Interconexión Eléctrica S.A. E.S.P ISA. En términos de afectaciones físicas es importante destacar que el predio de manera parcial presenta pendientes profundas.

### 3.6. SERVICIOS COMUNALES

Según el Plan de Desarrollo del municipio de Arboledas Avanza firme 2020-2023 el municipio de Arboledas, en cuanto a espacio de desarrollo cultural el municipio de Arboledas cuenta con la Casa de la Cultura creada mediante el acuerdo municipal 088 de 2014, la Escuela Municipal de Música Arnulfo Briceño y la Escuela municipal de Danza Maromera, escuelas creadas mediante el acuerdo municipal 033 de 2013 y la Biblioteca Pública Municipal María Ofelia Villamizar Buitrago creada por el



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

acuerdo 010 de 1991, estos estadios culturales y de educación se desarrollan en la sede del Colegio la Presentación.

### 3.7. SERVICIOS PUBLICOS

Según el Plan de Desarrollo del municipio de Arboledas Avanza firme 2020-2023 el municipio de Arboledas presta el servicio de alcantarillado prestado directamente por el municipio a través de la Unidad de Servicios públicos de Arboledas con un cubrimiento aproximado del 98%. El problema más frecuente de este servicio es el taponamiento, situación que genera inundaciones en algunos sectores.

El servicio de acueducto es operativo las 24 horas del día en el área urbana del municipio, en el área rural no se cuenta con el servicio de tratamiento del agua para consumo humano.

El servicio de aseso es prestado 100% en la zona urbana del municipio, sin realizarse ningún tipo de segregación en la fuente. El servicio de recolección se presta 2 veces a la semana, residuos que son entregados a la empresa Veolia Aseo Cúcuta S.A. E.S.P. para su tratamiento y disposición final.

En el servicio de energía eléctrica, el municipio cuenta con una cobertura entre el 85% y 90% por parte de la empresa CENS EMP.

### 3.8. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

Según el Plan de Desarrollo del municipio de Arboledas Avanza firme 2020-2023 el municipio de Arboledas.

### 3.9. PERSPECTIVA DE VALORIZACIÓN

Por el predio estar ubicado en un área de conservación y protección según el EOT de Arboledas y hacer parte del Parque Natural Regional Santurbán Arboledas mediante acuerdo N° 015 del 28 de diciembre de 2015, los predios comprendidos en esta área presentan una comercialización estimada para entidades como Corponor, Ministerio del Medio Ambiente y Alcaldías.

## 4. GENERALIDADES DEL PREDIO

### 4.1. LINDEROS DEL PREDIO POR LOTE

**Linderos Lote 02:**

De acuerdo a lo consignado En la Escritura Publica 41 Del 29 de Abril de 2022 Notaria única de Arboledas, Por el Norte: En una distancia de 1233,75mcon el Armenia Lote



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

1 de la presente subdivisión; Por el Oriente: En una distancia de 2298,45m Armenia Lote 3 de la presente subdivisión; Por el Sur: En una distancia de 1795,12m Armenia lote 4 de la presente subdivisión; Por el Occidente: En una distancia de 1805,66m con el predio 00-01-0003-0036-000, en una distancia de 461,06m con el predio 00-01-0003-0004-000, en una distancia de 331.09 con el predio 00-01-0003-0055-000 y en una distancia de 481,41m con el predio 00-01- 0003-0054-000.

**Linderos Lote 03:**

De acuerdo a lo consignado En la Escritura Publica #41 del 29 de Abril de 2022 Notaria única de Arboledas, Por el Norte: En una distancia de 419,19m con el predio 00-01-0003-0003-000; Por el Oriente: En una distancia de 4383,15m con el predio 00-01-0003-0003-000 en una distancia de 303,85m con el predio 00- 02-0002-0032-000, en una distancia de 70,97m con el predio 00-02-0002-0034- 000 en una distancia de 190,28m con el predio 00-02-0002-040-000 y en una distancia de 101,93m con el predio 00-02-0002-0039-000; Por el Sur: En una distancia de 934,14m con el Armenia lote 4 de la presente subdivisión; Por el Occidente: En una distancia de 2298,45m con el Armenia lote 2 de la presente subdivisión y en una distancia de 1491,31m con el armenia Lote 1 de la presente subdivisión

**Linderos Lote 04:**

De acuerdo a lo consignado En la Escritura Publica #41 del 29 de Abril de 2022 Notaria única de Arboledas, Por el Norte: En una distancia de 1795,20m con el Armenia Lote 2 de la presente subdivisión y en una distancia de 936,140m Con el Armenia Lote 3 De la presente subdivisión, Por el Oriente: En una distancia de 2113,13m con el predio 00-02-0002-0039-000, Por el Sur: En una distancia de 967,25m con el Armenia lote 5 de la presente subdivisión. Por el Occidente; En una distancia de 433,05m con el predio 00-02-0002-0039-000 y en una distancia de 1666.45 con el predio 00-02-0002-0036-000.

**Linderos Lote 05:**

De acuerdo a lo consignado En la Escritura Publica 41 Del 29 de Abril de 2022 Notaria única de Arboledas, Por el Norte: En Una distancia de 966,44m con el Armenia Lote 4 de la presente Subdivisión; Por el Oriente: En una distancia de 700,14m con el predio 00-02-0002-0039-000 en una distancia de 1476,43 con el predio 00-02-0002-0038-000 y en una distancia de 122,52m con el predio 0-02- 0002-0168-000; Por el sur: En una distancia de 621,35m con el municipio de Cachira, Santander; Por el Occidente: En una distancia de 797,36m con el municipio de Cachira, Santander, en una distancia de 994,31m con el predio 00- 01-0003-004-000 y en una distancia de 1643,87m con el predio 00-01-0003-0039-000.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

## 4.2. ÁREA

Para efecto del presente avaluó se tuvo en cuenta el área del predio con una extensión Según Escritura, Folio de Matrícula y Plano Topográfico es de 1300 HA.

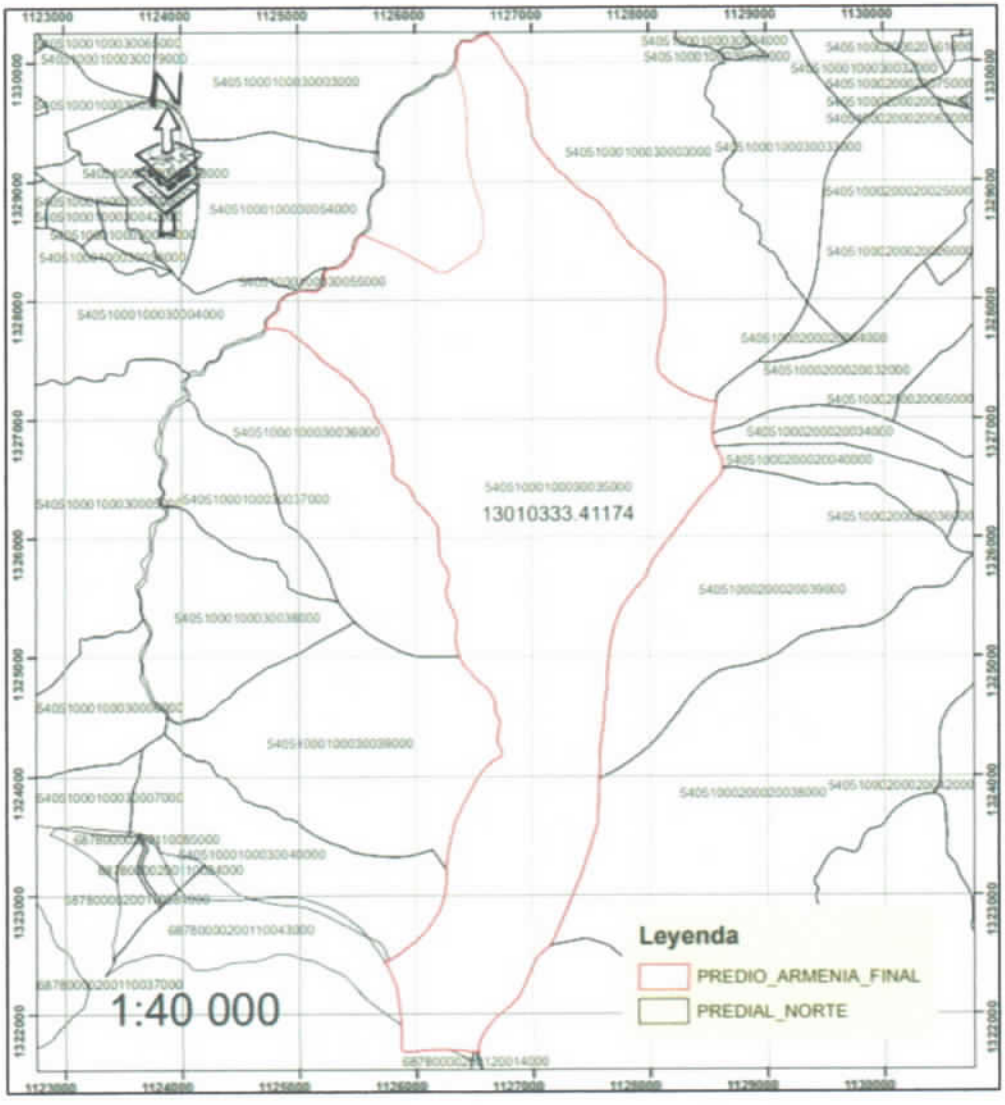



*Imagen 2. Plano predial del predio "Armenia"*
*Fuente: Elaboración propia.*

| DESCRIPCIÓN | MATRICULA | ÁREA | UNIDAD MEDIDA |
|---|---|---|---|
| Folio | 276 – 11672 | 350 | Hectáreas |



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

| | | | |
|---|---|---|---|
| Folio | 276 – 11673 | 350 | Hectáreas |
| Folio | 276 – 11674 | 300 | Hectáreas |
| Folio | 276 – 11675 | 300 | Hectáreas |

*Tabla 1. Áreas del predio Armenia por lotes*
*Fuente: Escrituras publicas No. 041 de la Notaria Única de Arboledas.*

## 5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS

En el municipio de Arboledas se presentan 5 tipos de climas como se muestran a continuación en la tabla 1 de acuerdo a la metodología propuesta por Caldas- Lang para la clasificación climática, teniendo en cuenta la variación altitudinal y la temperatura, que indica los pisos térmicos, y la efectividad de la precipitación, que muestra la humedad (IGAC, 2014). En el mapa 4 se aprecia la distribución de la variabilidad climática presente en el predio Armenia, con temperaturas que van desde los 4°C hastalos 15°C, precipitaciones entre los 1500 y 2100mm y alturas desde los 1800 a 3600.

| SÍMBOLO | TIPO CLIMÁTICO | T (°C) | PRECIPITACIÓN (mm) | ALTURA (m) |
|---|---|---|---|---|
| TH | Templado Húmedo | 15,1 – 20 | 1800 - 2100 | 1800 – 2000 |
| DH | Frío Húmedo | 10,1 -15 | 1800 - 2100 | 1900 – 2900 |
| PASH | Páramo Alto Súper Húmedo | 4 – 10 | 1500 - 1800 | 3700 – 3800 |
| PBH | Páramo Bajo Húmedo | 4 -15 | 1500 - 2100 | 2800 – 3100 |
| PBSH | Páramo Bajo Semi Húmedo | 4 - 15 | 1500 - 2100 | 3500 - 3600 |

*Tabla 2. Zonificación Climática.*
*Fuente: Concepto ambiental contrato No. 1645 de 2023.*

El predio Armenia se encuentra dentro de una zona de preservación protegida por el Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP catalogado como un área forestal protectora y de Especial Significancia Ambiental, haciendo parte del Parque Natural Regional Santurbán arboledas, (CORPONOR, 2021). Cuenta con zonas boscosas y con nacientes que abastecen el río Arboledas, considerados como ecosistemas estratégicos y que constituyen áreas de importancia ambiental. Esta zona constituye un área de gran importancia ecosistémica que brinda servicios no solo de agua limpia, sino también ayuda a regular el clima, mantenerla biodiversidad y purificar el aire, por lo que se considera una zona con características que ameritan ser protegidas y conservadas.

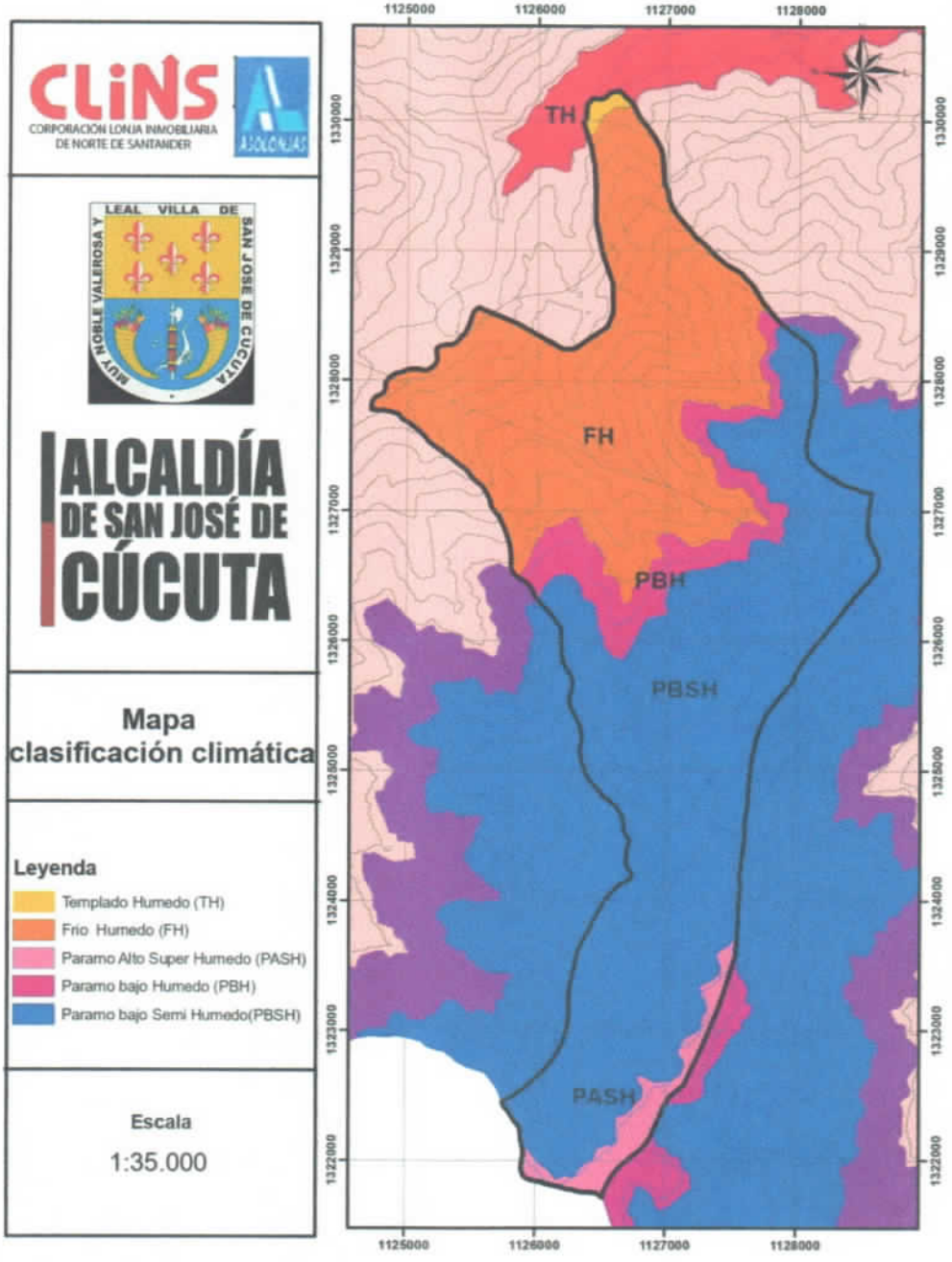



*Imagen 3. Mapa de clasificación climática del predio "Armenia"*
*Fuente: Concepto ambiental contrato No. 1645 de 2023.*



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

| CARACTERISTICAS | DESCRIPCIÓN |
|---|---|
| ALTURA | 3200 – 3900 m.s.n.m |
| TEMPERATURA | 8 a 13°C |
| PRECIPITACIÓN | 1990mma 2200mm |
| PISO TÉRMICO | Frio o Paramo |
| FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES | No se presentan factores climáticos limitantes |
| DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS | Abril a Junio y Septiembre a Noviembre |
| NÚMERO DE COSECHAS | No se evidencia cosechas, el predio no presenta intervención antrópica |
| VEGETACIÓN NATURAL BOSQUES | Especies Nativas del Sector |
| ZONAS DE VIDA | Bosque muy húmedo |

*Tabla 3. Características Climática.*
*Fuente: Elaboración propia.*

## 6. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

El predio Armenia, según la zonificación ambiental del EOT del municipio de Arboledas, adoptado mediante el acuerdo No. 011 de 2003, se encuentra ubicado en las áreas de especial significancia ambiental, que son unidades ambientales - territoriales que se caracterizan por ser ecológicamente significativas y por la singularidad de un recurso natural o por el conjunto de ellos, siendo el predio Armenia clasificado como un área forestal protectora, es decir, un área boscosa que amerita ser protegida y conservada por su diversidad biológica y porque a nivel de cobertura vegetal se caracteriza como bosque natural o con muy bajo grado de intervención, así como también por tener nacientes a lo largo del curso del agua y la recarga hídrica de la quebrada Ventanas. El predio presenta topografía de relieve escarpado, con precipitaciones que oscilan entre los 1900 mm hasta los 2200 mm anuales, presenta una distribución de tipo bimodal, donde las mayores precipitaciones se presentan en los meses de abril a junio y el siguiente periodo húmedo en los meses de septiembre - diciembre, la temperatura varía según la condición climática, presentando los picos más altos en los meses de julio - agosto y los más bajos en los meses de diciembre y enero.

La composición florística del 100 % del área del predio corresponde a vegetación de bosque alto andino en muy buen estado de conservación y es lo realmente valioso de conservar pues es este territorio el que conserva la información de las especies nativas de la región que van a permitir que la regeneración natural se dé por conservación insitu. Según el EOT del municipio de Arboledas. Según lo establecido en el decreto 953 de 2013 las autoridades Ambientales definirán las áreas a ser

adquiridas como áreas estratégicas a fin de promover la conservación y recuperación de las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico que surten de agua los acueductos municipales mediante la adquisición y mantenimiento de dichas áreas. Es importante conservar, esto demanda concretar el compromiso de los integrantes del SINA en el contexto regional, especialmente la administración municipal en la que se encuentra el área, en la estructuración de un mecanismo efectivo para la administración y el manejo de esta área protegida. El predio Amenia, se encuentra actualmente en cerca del 100% en zona de bosque primario cumpliendo la función de área de recarga hídrica de las quebradas Ventanas la cual es abastecedora de la Río Arboledas y a su vez del Rio Zulia.

**Relieves y Pendientes**: Toda el área presenta una pendiente del 50 – 75 %.

## 6.1. RECURSO HIDRICO

Dentro del predio Armenia se estima un área de recarga hídrica de 668 Ha, representando el 52% del área total que, por las condiciones climáticas, geológicas y topográficas, una gran parte del agua de las lluvias se infiltra en el suelo, llegando a recargar el acuífero Girón y el acuífero cuaternario Aluvial ubicado por debajo de la microcuenca.

El sector de recarga hídrica dentro de la zona pertenece a la parte alta de la cuenca del río Zulia ubicada entre las cotas 4.200 y 3.800, en donde, a pesar de presentar caudales moderados, la densidad de los drenajes constituye un aporte considerable al caudal total de la corriente principal, que en la parte baja alcanza su máximo volumen. En esta región se da la mayor captación del agua de lluvias y ayuda con la regulación y suministro de agua durante el resto del año a las otras partes de la cuenca (CORPONOR, 2010). Esta cualidad se presenta gracias al denso bosque que caracteriza la zona, sin embargo, se debe tener especial cuidado con esta zona, pues todas las acciones que se hagan en esta parte de la cuenca ya sean positivas o negativas, tendrán sus repercusiones en el resto de la cuenca.

El 48% restante corresponde a la zona de no recarga con un área de 632 Ha y pertenece a la zona media de la cuenca del río Zulia entre los 3.800 y 40 0 msnm. Dentro de esta zona, existe una red hídrica densa, pero con drenajes de corta y media longitud.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA




*Imagen 4. Mapa de recarga hídrica del predio "Armenia"*
*Fuente: Concepto ambiental contrato No. 1645 de 2023.*



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

## 6.2. TRANSFORMACIÓN ECOSISTEMICA

La transformación de las áreas de páramo y bosque andino presentes en la zona de estudio se determinó mediante el índice de vegetación remanente. En el predio Armenia el 96% del área no ha sido transformada, tan solo el 4% se encuentra parcialmente transformado.

Por otra parte, según el Plan de Ordenación y manejo de la cuenca del Río Zulia, 2010; el río Arboledas es un área de nacimiento bajo el grado "no transformado", es decir mantiene coberturas vegetales naturales remanentes por encima del 70% del total de cada una de las áreas establecidas




*Imagen 4. Mapa de transformación ecosistémica del predio "Armenia"*
*Fuente: Concepto ambiental contrato No. 1645 de 2023.*

**6.3. FRENTES SOBRA LAS VIAS**
El predio no presenta vía Carreteable.

**6.4. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS**
Establecidas en el perímetro correspondiente al camino real, ya que los demás linderos son naturales.

**6.5. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN**
De acuerdo a la certificación de uso de suelo no permite desarrollar actividades diferentes a la Conservación y Protección de Recursos del Ecosistema.

Los suelos de esta clase tienen limitaciones tan extremadamente severas, que los hacen solo aptos para conservación. La importancia de estas tierras radica desde el punto de vista de interés científico, recreativo, turístico y principalmente como refugio de la fauna, protección de la flora silvestre y de los recursos hídricos.

**6.6. FORMA GEOMÉTRICA**
Polígono Irregular.

**6.7. REDES DE SERVICIOS**
El predio no cuenta con servicios básicos instalados.

**6.8. IRRIGACIÓN**
No presenta

**6.9. ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS** (Fuente IGAC)

| ZONA FISICA | VALOR POTENCIAL POR HECTAREA | AREA HECTAREAS |
|---|---|---|
| 16 | $250.000.Oo | 500 Hectáreas |
| Zona Económica | Valor Potencial | Area Hectáreas |
| 08 | $500.000.Oo | 800 Hectáreas |

*Tabla 4. Zonas Homogéneas Fisicas.*
*Fuente: Elaboración propia.*

**6.10. UNIDADES FISIOGRÁFICAS**

| ITEM | UNIDAD 1 |
|---|---|
| AREA | 1300HA |
| RELIEVE | QUEBRADO |
| PENDIENTE | 50 – 75% |
| EROSION | No se aprecia (Eo) |



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

| | |
|---|---|
| INUNDABILIDAD | No se presenta (Io) |
| PEDREGOSIDAD | Co |
| SALINIDAD | No hay |
| FERTILIDAD NAT | Buena |
| APRECIACIÓN TEXT | Franco Arcilloso |
| PROFUNDIDAD EFEC | Moderadamente profundo |
| DRENAJE NATURAL | Bien drenado |
| NIVEL FREATICO | Superficial |
| CLASE AGROLOGICA | MPTF1 |

El predio se encuentra destinado como suelo de Área Estratégica de Conservación y de Producción de Agua.

## 6.11. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El predio Armenia según la zonificación realizada por el EOT del Municipio de Arboledas se encuentra catalogado como Áreas de Significancia Ambiental Áreas Forestales Protectoras en la Actualización del EOT debe ingresar como área protegida Parque Natural Regional Santurbán Arboledas, la Conservación de este territorio ayuda a Conservar los Nacientes del rio Arboledas y brinda seguridad y previene riesgos por tala e incendios forestales, ayuda a la conservación de la conectividad ecosistémico del área.

## 6.12. USO DE SUELOS (Fuente: Certificado de uso de suelos)

### Áreas de Protección Especial

**Áreas de Páramo, lagunas y turberas (PA)**: Son ecosistemas que por sus condiciones ambientales drásticas presentan un tipo de selección abiótico-atípica, cuyas condiciones ambientales generan ecosistemas frágiles con una gran biodiversidad y fácilmente vulnerable por disturbios antrópicos.

A estas áreas de incorporan las zonas de lagunas y turberas de páramo que representan humedales, los cuales bajo el convenio Ramsart son objeto de protección junto con sus recursos conexos, así mismo cumplen su efecto protector y de reserva de recurso hídrico por el denominado efecto esponja en las quebradas San Antonio y Chorrerita directamente, e indirectamente para toda el área inicial dada la ubicación de la parte alta de la cuenca del río Arboledas.

- Uso Principal: Conservación y protección de los Recursos Naturales Renovables. Usos Compatibles: Ecoturismo o recreación pasiva – contemplativa,



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

investigación controlada y educación.
- Usos Condicionados: Agropecuarios tradicionales, construcción de infraestructura básica para
- Usos compatibles, extracción persistente de productos secundarios del bosque, minería, urbanos y suburbanos.
- Usos Prohibidos: Agropecuario intensivo y/ mecanizado, tala o corte de especies forestales y todo aquel que genere deterioro a la cobertura vegetal o procesos de erosivos.

**Áreas de Bosque Productor. (BP):** Es el área que debe ser conservada o promovida como zona para bosques naturales y plantados y así obtener productos forestales para comercialización o consumo.

El bosque es de producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación y de producción indirecta cuando se aprovechan frutos, lianas, gomas resinas o cualquier producto secundario del bosque sin que implique la desaparición del bosque.

- Uso Principal: Plantación y mantenimiento forestal.
- Usos Compatibles: Recreación contemplativa rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general; acuicultura y especies menores.
- Usos Condicionados: Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcción de vivienda, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.
- Usos Prohibidos: Industriales diferentes a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de viviendas en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental e histórico cultural del Municipio.

## 7. INVESTIGACIÓN ECONOMICA

### 7.1. INVESTIGACIÓN DIRECTA Y PROCESO ESTADÍSTICO

El esquema metodológico propuesto parte del valor comercial del predio en el que se inscribe el área adquirida el cual se determina de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:
**Artículo 1º - Método de Comparación o de mercado**



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Es la técnica valuatorio 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.

Se consideran los siguientes Factores de Influencia:

- ✓ Fondo.
- ✓ Frente.
- ✓ Forma.
- ✓ Regularidad.
- ✓ Área.
- ✓ Topografía.
- ✓ Ubicación en la manzana.
- ✓ Mayor y mejor uso.
- ✓ Clase de Cultivo

## 7.2. INVESTIGACIÓN DEL MERCADO

| INVESTIGACIÓN DE MERCADO PARA EL PREDIO ARMENIA – ARBOLEDAS 2023 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **FECHA** | **TIPO DE INFORMACIÓN** | **MATRICULA PREDIAL** | **NOMBRE DEL PREDIO** | **FUENTE** | **VALOR M²** |
| 15 de abril de 2023 | Avalúo realizado por la Gobernación de Norte de Santander | Número predial 00-02-0002-0174-000 FOLIO 276-11689 | LA ESMERALDA LOTE 02 | ANUNCIACION GELVEZ Fuente : Equipo Avaluador | 4,190,000.00 |
| 08 de marzo de 2023 | Predio en oferta para adquisición. | Número predial 00-02-0002-0173-000 FOLIO 276-11689 | LA ESMERALDA LOTE 01 | ANUNCIACION GELVEZ Fuente : Equipo Avaluador | 4,200,000.00 |
| 15 de abril de 2023 | Avalúo realizado para la Alcaldía de Villa del Rosario – Norte de Santander. | Número predial 00-01-0003-0033-000 FOLIO 276-1218 | LA AGUADITA - ARBOLEDAS | MICHEL MEDINA Fuente : Equipo Avaluador | 4,150,000.00 |
| 21 de octubre de 2022 | Avalúo realizado por la Gobernación de Norte de Santander. | Número predial 00-01-0003-0040-000 FOLIO 276-905 | CHORRERITAS | DRA. CLAUDIA PEREZ Fuente : Equipo Avaluador | 4,160,000.00 |
| 06 de agosto de 2022 | Avalúo realizado por la Gobernación de Norte de Santander. | Número predial 00-01-0003-0038-000 FOLIO 276-1966 | LAS OLAS | DRA. NAREYA ESPITIA Fuente : Equipo Avaluador | 4,200,000.00 |



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 05 de abril de 2023 | Avalúo realizado por la Corporación Autónoma Regional de la Frontera Nororiental | _____ | SAN ONOFRE | ASOLONJAS Fuente : Corporación Avaluadora | 4,250,000.00 |
| 06 de marzo de 2023 | Avalúo realizado por la Gobernación de Norte de Santander. | Número predial 00-01-0003-0040-000 FOLIO 276-839 | EL ENCANTO | CFINCAR LTDA Fuente : Corporación Avaluadora | 4,250,000.00 |

*Tabla 5. Investigación del mercado para avalúo del predio Armenia.*
*Fuente: Elaboración propia.*

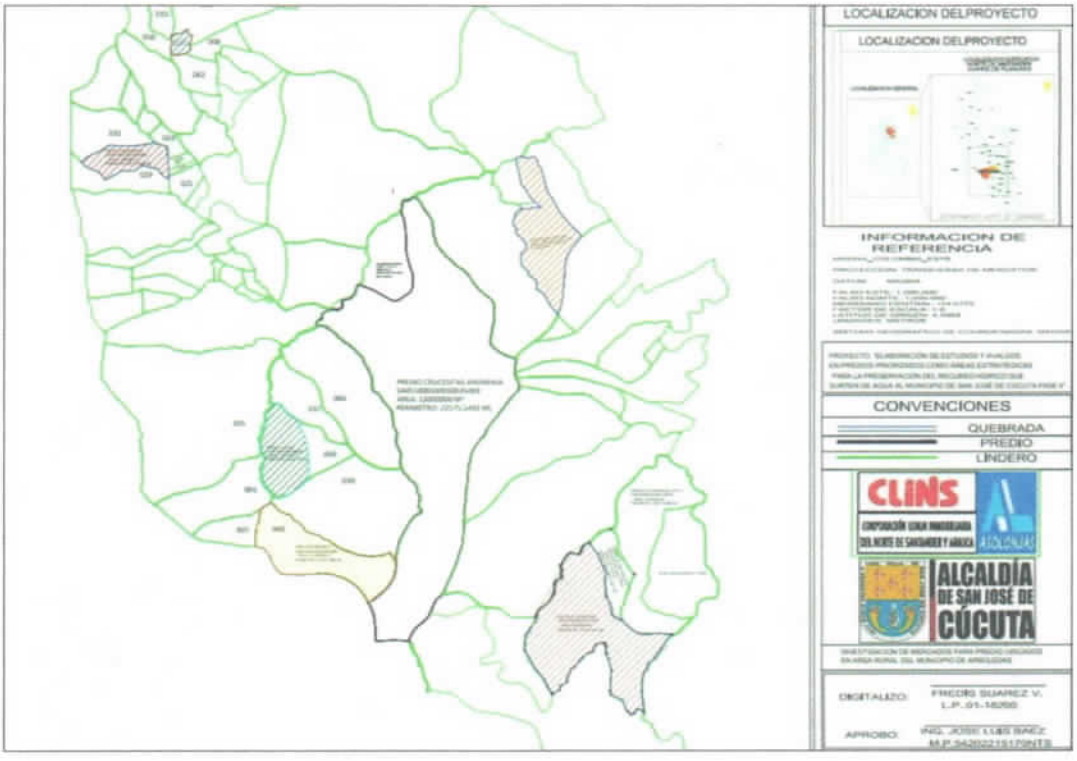



*Imagen 5. Mapa investigación de mercado para avalúo del predio "Armenia"*
*Fuente: Concepto ambiental contrato No. 1645 de 2023.*

| CALCULO DEL MERCADO | | |
|---|---|---|
| MEDIA ARITMETICA | 4,200,000.00 | |
| VARIANZA | 1,314,285,714.29 | |
| DESVIACIÓN ESTANDAR | 36,253.08 | |
| COEFICIENTE DE VARIANZA | 0.86 | <7.5% |

*Tabla 6. Cálculo del mercado para avalúo del predio Armenia.*
*Fuente: Elaboración propia.*



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Teniendo en cuenta la diversidad de la información obtenida, la irregularidad del mismo, a pesar de estar ubicado en buen sitio y aplicados los análisis y ajustes necesarios; se determina que el precio justo para el mismo es de: **$ 4.200.000.00 por HECTAREA para la unidad fisiográfica1.**

## 8. CALCULOS

### 8.1. CULTIVOS PERMANENTES Y SEMIPERMANENTES

No hay presencia de cultivos permanentes en este predio en particular.

### 8.2. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

No hay construcciones en el predio Armenia.

### 8.3. ELEMENTOS PERMANENTES

No se evidencian elementos permanentes.

## 9. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO

| AVALÚO COMERCIAL | | | |
|---|---|---|---|
| DESCRIPCIÓN | HECTAREA | VALOR POR HECTAREA | VALOR PARCIAL |
| UF.1 | $ 1300.00 | $ 4,200,000 | $ 5,460,000,000.00 |
| **TOTAL** | **CINCO MIL CUATROCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE** | | **$ 5,460,000,000.00** |

*Tabla 7. Avalúo comercial del predio Armenia.*
*Fuente: Elaboración propia.*

**NOTA 1:**De acuerdo con lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ING. JOSE LUIS BAEZ FUENTES
RAA-AVAL13505975 DE ANAV
M.P.542020215170 NTS



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

PIN de Validación: aa5209ee

https://www.raa.org.co

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13505975, 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-13505975.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES 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 Feb 2019** | **Régimen de Transición** |

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

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

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **15 Feb 2019** | **Régimen de Transición** |

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 |
|---|---|
| **22 Ene 2021** | **Régimen de Transición** |

PIN de Validación: aa5209ee
https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **15 Feb 2019** | **Régimen Académico** |

- Puentes , Túneles

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **22 Ene 2021** | **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 |
|---|---|
| **15 Feb 2019** | **Régimen de Transición** |

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 |
|---|---|
| **15 Feb 2019** | **Régimen de Transición** |

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 |
|---|---|
| **15 Feb 2019** | **Régimen de Transición** |

## Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **15 Feb 2019** | **Régimen de Transición** |

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

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

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **22 Ene 2021** | **Régimen de Transición** |

## 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 |
|---|---|
| **22 Ene 2021** | **Régimen de Transición** |

## 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 |
|---|---|
| **22 Ene 2021** | **Régimen de Transición** |

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril 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: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3E # 0N-26 QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174388775
Correo Electrónico: josbaezf@gmail.com

**Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas.
Técnico en Avalúos - Incatec

## TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|---|---|---|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 29 Ene 2019 |

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13505975.**

**El(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

PIN de Validacion: aa5209ee
https://www.raa.org.co

**PIN DE VALIDACIÓN**

**aa5209ee**

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 cinco (05) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERIA

COPNIA



MATRICULA PROFESIONAL No.

**54202215170NTS**

**INGENIERO CIVIL**

DE FECHA **24/10/2011**

**JOSE LUIS**
**BAEZ FUENTES**
**C.C. 13505975**
**UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO**

PRESIDENTE DEL CONSEJO