TOMO 1

SOPORTE 54
AVALUOS
SEPTIEMBRE 2024

CMP-P-163A	CMP-G-121	CMP-G-103	CMP-G-122
CMP-P-163B	CMP-G-144	CMP-P-166	CMP-G-142
CMP-P-165A	CMP-G-145	CMP-G-100	CMP-G-135
CMP-P-165B	CMP-G-118	CMP-G-143	CMP-G-137
CMP-P-168	CMP-G-091B	CMP-G-138A	CMP-G-139
CMP-P-171	CMP-G-094	CMP-G-141	CMP-G-114A
CMP-P-172	CMP-G-095A	CMP-P-169	CMP-G-124
CMP-G-096	CMP-G-096A	CMP-G-134	CMP-G-126
CMP-G-096B	CMP-G-096C	CMP-G-125	CMP-G-138
CMP-G-096E	CMP-G-112A	CMP-G-146	CMP-G-151A
CMP-G-096F	CMP-G-115	CMP-G-096G	CMP-G-153B
CMP-G-096I	CMP-G-129	CMP-G-096H	CMP-G-155
CMP-G-109	CMP-G-136A	CMP-G-130	
CMP-G-117	CMP-G-102	CMP-G-113	

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA - NIT: 890.203. 427-2

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO - NIT: 901.670. 846-6

PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. CPM-P-163 A

OBJETO: REALIZAR LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS QUE SE ENCUENTREN UBICADOS ENTRE LOS MUNICIPIOS DE PIEDECUESTA Y GIRÓN SANTANDER PARA EL PROYECTO DEL ANILLO VIAL METROPOLITANO – CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CELEBRADO ENTRE CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA EN CUMPLIMENTO DE LA LEY VALUATORIA EN COLOMBIA

AGOSTO - 2024

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA REGIONAL SANTANDER

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

INDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL.
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO.
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.
5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA.
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.
7. METODOS VALUATORIOS.
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.
9. CÁLCULO DE DAÑO EMERGENTE.
10. CÁLCULO DAÑO EMERGENTE.
11. GASTOS NOTARIALES.
12. PAGO DE GASTOS NOTARIALES.
13. CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE.
14. DICTAMEN PERICIAL.
15. PLANO DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS.
16. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
17. RAA DE PERITOS.
18. COSTOS UNITARIOS DE CULTIVOS.
19. INVENTARIO DEL PREDIO.
20. SOPORTE MUESTRAS DE MERCADO.
21. CERTIFICADO USO DEL SUELO.

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. **SOLICITANTE**: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato entre las partes CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA, cuyo objeto es ""REALIZAR LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS QUE SE ENCUENTREN UBICADOS ENTRE LOS MUNICIPIOS DE PIEDECUESTA Y GIRÓN SANTANDER PARA EL PROYECTO DEL ANILLO VIAL METROPOLITANO – CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CELEBRADO ENTRE CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA EN CUMPLIMENTO DE LA LEY VALUATORIA EN COLOMBIA" – Según Correo a dirigido a la SCA: directorproyectosprogresom@gmail.com, Con fecha 01 de marzo del 2024 – Encargo valuatorio: Determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y/o los cultivos, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social.

1.2. **AVALÚO NÚMERO:** CPM-P-163 A.

1.3. **TIPO DE INMUEBLE**: El suelo es rural con categoría de protección, suelo de producción agro forestal-Industrial de alto y bajo impacto.

1.4. **TIPO DE AVALÚO**: Corporativo Comercial en lote de terreno Rural en Zona de Afectación del Anillo Vial Externo Metropolitano AVEM, el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados y realizado por una persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) (Ley 1673/13).

1.5. **DEPARTAMENTO**: Santander.

1.6. **MUNICIPIO**: Piedecuesta.

1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO**: Guatiguara.

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**: LOTE 3.

1.9. **ABSCISADO O COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA**: Abscisa Inicial K 19+895,51 D m Abscisa Final K 19+900,89 D franja DERECHA.

1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE**: Lote de Terreno Rural, industrial de bajo y medio impacto.

1.11. **USO POR NORMA:** industrial de alto y medio impacto recreacional, comercial todos los grupos.

1.12. **FECHA DE LA VISITA AL PREDIO:** 20 de marzo de 2024 - Visita realizada por grupo corporativo de avaluadores.

1.13. **FECHA DEL INFORME DE AVALÚO**: 14 de junio 2024.

1.14. **INFORMACIÓN CATASTRAL**: 68547000000000000808520000000000.



Fuente: Consulta catastral AMB del predio a avaluar.

1.15. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**: LOTE 3.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

2.1. **CERTIFICACIÓN DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:** No. 314-53064 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

2.2. **ESCRITURAS PÚBLICAS.** Escritura Pública 1788 del 30 de diciembre de 2009 de la Notaría Única de Sabaneta, aclarada mediante la Escritura Pública No. 187 del 18 de febrero de 2010 de la Notaría Única de Sabaneta.

2.3. **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO.** No. 2025 14-sep- 2023 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Piedecuesta.

2.4. **ESTUDIOS DE TÍTULOS.** Con fecha 16/11/2023 elaborado por **JOSE NORBERTO ACEVEDO BAYONA** C.C. 1098673638 de Bucaramanga y T.P. No. 216.528 del C. S. de la J.

2.5. **FICHA PREDIAL.** Ficha Predial No CPM-P-163 A.

2.6. **PLANO PREDIAL** Plano Predial No CPM-P-163 A.

2.7. **INVENTARIO PREDIAL. I**nventario predial No CPM-P-163 A.

2.8. **REGISTRO FOTOGRÁFICO:** Registro CPM-P-163 A.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. **PROPIETARIO: INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P / R.L. JUAN EMILIO POSADA ECHEVERRI** NIT: 860016610-3 / C.C. 70.118.287 tomado del estudio de títulos con fecha 16/11/2023 elaborado por **JOSE NORBERTO ACEVEDO BAYONA C.C.** 1098673638 de Bucaramanga T.P. No. 216.528 del C. S. de la Judicatura.

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No1788 del 30 de diciembre de 2009 de la Notaría Única de Sabaneta, aclarada mediante la

Escritura Pública No. 187 del 18 de febrero de 2010 de la Notaría Única de Sabaneta.

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 314-53064 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta y número predial nacional 68547000000000080852000000000.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** el estudio de títulos entregado por el Consorcio establece que el actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble son los señores **NTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P / R.L. JUAN EMILIO POSADA** quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, dada la adquisición del predio por uno de los medios reconocidos por ley: compraventa.

Así mismo establece que una vez revisado el folio de matrícula del predio objeto de estudio se pudo verificar que no existe ninguna anotación que indique que el predio esté inscrito en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados, por lo anterior se puedo establecer que el predio objeto de estudio no aparece incluido en la base de datos de la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL EN GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE.**

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

MUNICIPIO PIEDECUESTA, EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER: La cabecera municipal está localizada aproximadamente a los Coordenadas 6°59'19" de latitud norte (N) 73°03'01" de longitud oeste (W), a una altura sobre el nivel del mar promedio de 1.005 msnm. Dista de Bucaramanga la capital departamental 17 km por vía terrestre.

4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR**: El trayecto del AVEM, con influencia directa en el territorio del municipio de Piedecuesta, está ubicado al occidente de la cabecera municipal, sector Guatiguará, al norte limita con la vereda Mensuly, al occidente limita con la vereda Ruitoque al sur limita las veredas de Monter redondo, Pajonal, Barro blanco y al oriente limita con las zonas de expansión urbana de la cabecera municipal; esta su mayor extensión en el valle del río de oro que los recorre de oriente a occidente. Destacan en su espacio geográfico la infraestructura energética de la subestación electica Guatiguará y la carretera a Guatiguará, en un recorrido casi paralelo al rio, que va desde la vereda del mismo nombre, hasta el cruce del (buey) vereda Los Colorados en

el municipio de Piedecuesta, vía por la que se traza en buena parte el AVEM, de que trata este proyecto. Predominan a ambos lados de la vía, predios de diferentes áreas, en parte en conjuntos o parcelaciones con usos de vivienda campestre con actividad agrícola, algunos licenciados antes de la expedición del PBOT. Tomado de El Estudio de Mercado por Tramos EMT, en el trayecto del Anillo Vial Metropolitano Externo, AVEM, Girón Piedecuesta, elaborado por SCA Santander LI 2024 y PBOT del municipio de Piedecuesta, Acuerdo del Concejo Municipal N° 028 del 2003, del 18 de diciembre de 2003.



Fuente: Estudio de mercado por zonas avalúos del AVEM, SCA Santander LI 2024.

4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector predominan fincas dedicados a la explotación agropecuaria controlada con fines de rehabilitación y protección, hay parcelaciones de recreación pasiva, comercial Institucional, educativo de investigación, se ubica la planta de tratamiento de residuos sólidos. La subestación eléctrica, y parque industrial.

4.3. **TOPOGRAFÍA:** con grado de pendiente: 8-25% Ondulada.

FORMAS DE RELIEVE Y GRADOS DE LA PENDIENTE

FORMAS SIMPLES	FORMAS COMPUESTAS	GRADIENTE PENDIENTE EN %	SIMBOLOS
Ligeramente plano	Ligeramente	Inferiores al 3	a
Ligeramente inclinada	Ondulada o ligeramente	3-7	b
Moderadamente inclinada	Fuertemente ondulada o	7-12	c
Fuertemente inclinada	Fuertemente ondulada o	12-25	d
Ligeramente	Fuertemente	25-50	e

Moderadamente	Moderadamente	50-75	f
Fuertemente	Fuertemente	>75	g

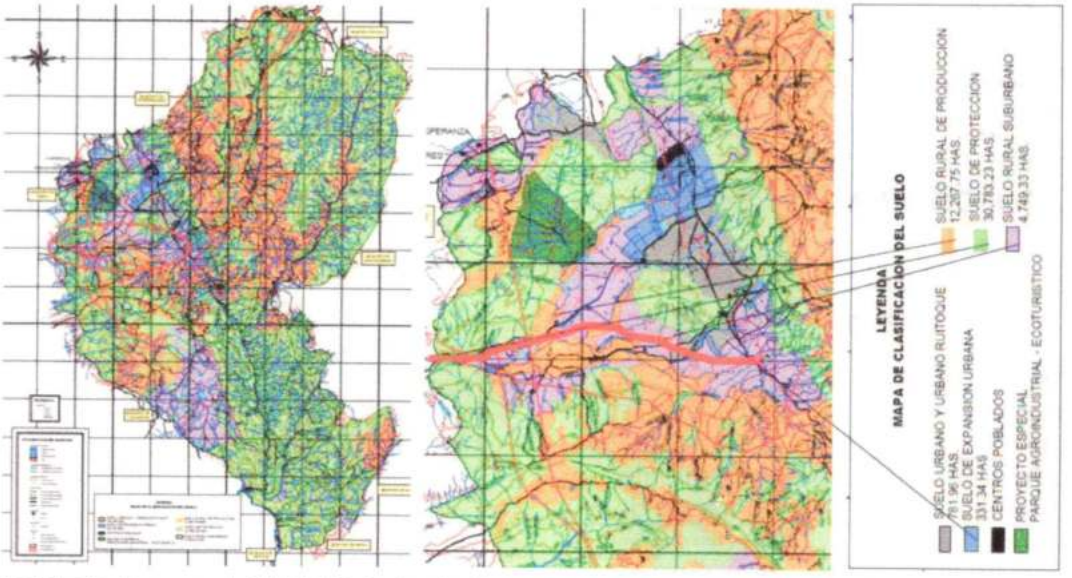
Fuente: IGAC 1996 (modificada para metodología AHT).

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Ítem	Descripción
Temperatura:	12/20 °C (Promedio)
Precipitación:	500/ 2000 milímetros al año (Promedio)
Altura sobre el nivel del mar:	1005 msnm (Cabecera Municipal)

Fuente: (PBOT) del municipio de Piedecuesta.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: En el sector de influencia del AVEM en el municipio de Piedecuesta está determinado por el cauce del rio de oro en un recorrido de oriente a occidente, que en la parte intermedia se une al rio lato o del hato, hasta llegar al límite con el municipio de Girón al extremo occidente del territorio, formando parte de la clasificación agrologica POMCA Rio Alto Lebrija. Las tierras localizadas en este valle y que van elevando sus pendientes al sistema montañoso al occidente, son de clase IV, V, VI y VIII, sobre el valle del rio de oro son de vocación agrícola.



Fuente: Estudio de mercado AVEM SCA Santander LI, con base en mapa N° 15. Clasificación del Suelo Rural PBOT Piedecuesta.

De acuerdo al PBOT de Piedecuesta y a la cartografía oficial contenida, Acuerdo 0 2 8 d e 2 0 0 3, del 18 de diciembre de 2003, en este espacio geográfico que el Estudio de Mercado por Tramos realizado por la SCA Santander LI, ha denominado Tramo Diferenciado Piedecuesta -1 TDP-1, está ubicado en zona de vida y climática, tropical cálida, tiene formaciones vegetales con coberturas propias de los suelos de producción y protección.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con disponibilidad de servicios de acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario, gas, agua de acueducto, recolección de basuras y sistema de pozo séptico para desagüe aguas servidas que satisfacen las necesidades del sector y pozos sépticos para desagües de aguas servidas. cuanta con servicios de energía eléctrica.

4.7. SERVICIOS COMUNALES Dada su proximidad al casco urbano del municipio se satisface todas las necesidades de servicios comunales a la zona como acceso a la escuela de la vereda, Colegios, instituciones de salud, estaciones de policía, Bomberos, entre otros.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: se accede sector por la vía de Guatiguará y Girón Zapatoca el cual se encuentra en regular estado y conecta con vías alternas del sector de Acapulco Mesa de Ruitoque y anillo vial Piedecuesta.

4.9. MARCO NORMATIVO Y LEGAL: El avalúo comercial se realiza con las normas y decretos, que se enuncian a continuación, dando trasparencia y precisión en la determinación del valor comercial de los inmuebles que se encuentra en la franja de compra determinada por la Gobernación de Santander en el proyecto del Anillo Vial Externo Metropolitano:

- Ley 9 de 1989, LEY 9 DE 1989 (enero 11) 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; "Ley de Desarrollo Territorial" 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 Normas del ministerio de transporte; Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de

infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

- Ley 1673 de 2013, reglamentó la actividad del avaluador, la cual propende la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación.
- LEY 1742 DE 2014 Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.
- DECRETO 1420 DE 1998 (julio 24) 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 (junio 29) 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.
- 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.
- Resolución 620 de 2008 (septiembre 23) INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI SEDE CENTRAL Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Resolución 1044 de 2014 del IGAG; 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 provectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013.
- Resolución 316 de 2015 de 2014 del IGAC; Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución número 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 2684 de 2015 del Ministerio de Trasporte; (...) Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte (...)".
- Resolución No. 1092 de 2022 instituto geográfico Agustín Codazzi, por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social.
- Acuerdo 0 2 8 d e 2 0 0 3 (diciembre 18) "por medio del cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Piedecuesta Santander, se definen los usos del suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y suelo de protección, se reglamenta el uso, ocupación y manejo del suelo y se hacen los planteamientos sobre programas, proyectos y planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio dentro de la vigencia del P.B.O.T.".

5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

La clasificación general del suelo, en el municipio de Piedecuesta, se establece en el PBOT, Acuerdo del Concejo Municipal No 028 de 2003, del 18 de diciembre de 2003, en el artículo 61 y de manera particular el suelo rural, en el capítulo III. Suelo Rural, en los artículos 71, 72 y 73, y en el mapa 13 de uso potencial del suelo, que se incluye en dicho instrumento.

En el suelo rural se establecen las clasificaciones de conservación, producción y suburbanos, de acuerdo al artículo 72. Dentro del suelo rural, en el artículo 73, se establece la categoría del suelo rural suburbano, que se ha conformado sobre los corredores urbanos interregionales, como es sobre la vía Bucaramanga – Bogotá, el corredor norte Piedecuesta – Girón que es la vía Transversal Guatiguará, el corredor sur Piedecuesta – Girón que es la vía Barroblanco y una zona muy particular sobre la Mesa de Jéridas. Estas zonas suburbanas son A. Zona suburbana de parcelaciones recreativas y productivas, B. Zona suburbana de servicios metropolitanos, C. Zona suburbana de Desarrollo Industrial, y D. Zona suburbana de desarrollo del

turismo ecológico En el trayecto del AVME en el municipio de Piedecuesta contempla una clasificación que incluye suelos de protección y producción en la parte occidental en límite con Girón en la vía a Guatiguará, de suelo rural suburbano y de producción en la parte intermedia y suelo rural suburbano y de expansión urbana en el sur del área urbana y en la parte más occidental del trayecto, sector tres esquinas, al conectarse con el corredor nacional 45 vía Bucaramanga -Bogotá.

5.4. CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL, de conformidad a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997 y el PBOT de Piedecuesta, Acuerdo del Concejo Municipal No 028 de 2003, del 18 de diciembre de 2003.

En el trayecto del AVEM en el municipio de Piedecuesta contempla una clasificación que incluye suelos de protección y producción en la parte occidental en límite con Girón en la vía a Guatiguará, de suelo rural suburbano y de producción en la parte intermedia y suelo rural suburbano y de expansión urbana en el sur del área urbana y en la parte más occidental del trayecto, sector tres esquinas, al conectarse con el corredor nacional 45 vía Bucaramanga Bogotá. Estudio de Mercado por Tramos realizado por la SCA Santander LI.

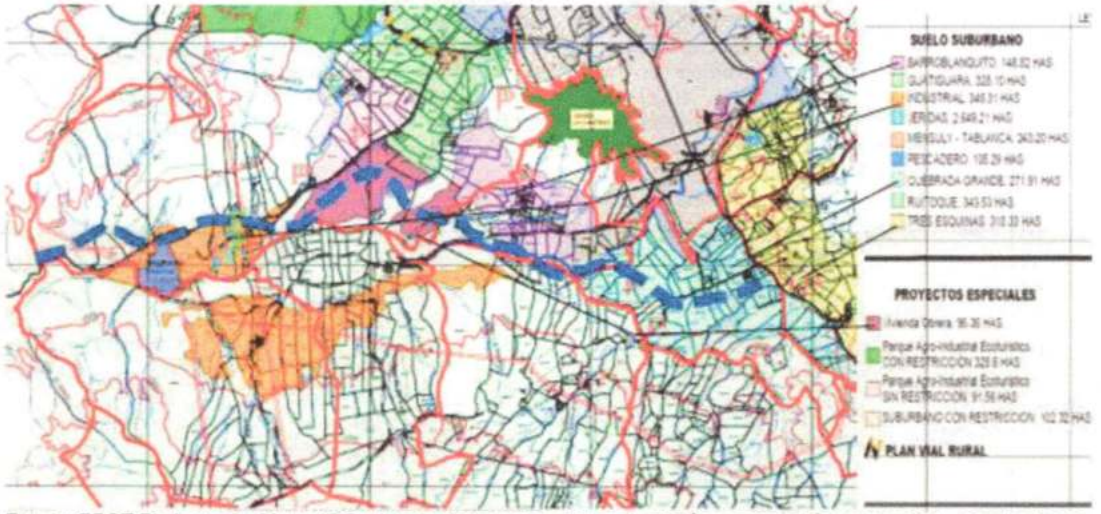
CLASES DE SUELO EN TRAYECTO AVEM DE PIEDECUESTA

TIPOS DE SUELOS SEGÚN PBOT EN EL AVEM MUNICIPIO PIEDECUESTA			
NORMA	**CLASE SUELO**	**DESCRIPCIÓN LOCALIZACIÓN**	**ESTUDIO**
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 64, 66, 68 2B, 70	Urbano - Suelo Expansión	"Zona Sur. El sector está integrado por los siguientes elementos: a. Cerro de la cantera. b. Vía del Sector Barroblanco. c. Los cerros orientales del casco urbano. d. Río de Oro. Esta zona localiza la estrategia para el desarrollo de programas de vivienda de interés social incluyendo las de mejoramiento integral. Igualmente localizara los programas de reubicación de asentamientos que inventarie el estudio de amenaza y riesgo por realizar."	Tramo- 3 Suelo urbano - Suelo de Expansión Zona Sur
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72	Rural - Suelo Rural de Producción	"Esta categoría corresponde a terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad para su explotación y desarrollo de actividades análogas como también los dedicados a la protección para la conservación ó restauración de recursos naturales. Este suelo no afecta el perímetro urbano ni el área de expansión urbana, e incluye todos los elementos físicos, bióticos y socio – económicos permitiendo usos agrícolas y/o forestales garantizando su equilibrio y	Tramo - 1 Suelo Rural - Suelo Rural de Producción

PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72, 73 2A	Rural - Suelo Rural Suburbano, Zona Suburbana de Parcelaciones, recreativas y Productivas	Corresponde a la actividad de construcción con fines recreativos y de esparcimiento tipo familiar, desarrollada en conjunto o individual. Se podrá desarrollar en las siguientes zonas suburbanas (ver mapa No. 17 Suelo Suburbano): Zona suburbana de Barroblanquito Zona suburbana de Mensuly – Tablanca Zona suburbana Guatiguará Zona suburbana Ruitoque Zona suburbana Quebrada grande	Tramo - 2 y 3 Suelo Rural Suburbano - Suburbano de Parcelaciones, Recreativas y Productivas
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72, 73 2B	Rural - Suelo Rural Suburbano, Zona Suburbana de Servicios Metropolitanos	Son aquellos desarrollos que prestan servicios en un radio de acción metropolitana y que por su condición y característica requieren de una localización especial con estructura vial e infraestructura especifica. Localización: El sector destinado al desarrollo de los servicios metropolitanos se encuentra localizado en la zona suburbana de Tres Esquinas y la zona suburbana de Quebrada Grande tendrá usos metropolitanos complementarios a su uso principal. Su posición estratégica incluye conexión con vías intermunicipales como el anillo vial externo y la	Tramo - 2 Suelo Rural - Suburbano Vivienda y Servicios Metropolitanos
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72, 73 2C	Rural - Suelo Rural Suburbano, Zonas Suburbanas de Desarrollo Industrial	Corresponde a este sector localizar el fuerte de la economía de Piedecuesta, con el fin de centralizar su producción y generar puntos de contacto comercial junto con actividades complementarias y cerca de usos compatibles específicos, en coyuntura con el parque tecnológico de Guatiguará como apoyo a su desarrollo. La Zona suburbana Industrial se localiza	Tramo - 1 Suelo Rural - Zonas Suburbanas de Desarrollo Industrial
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 74 1, 2.	Rural - Suelo Rural, Suelo de Protección	Los suelos de protección son suelos que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse y/o aprovecharse y pueden localizarse dentro de los suelos urbano, suburbano o rural. Son suelos que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o suelos sobre áreas de riesgo no mitigables para la localización de asentamientos	Tramo - 1, 2 y 3 Suelo Rural - Suelo Rural de Protección

Fuente: PBOT Piedecuesta, Acuerdo del Concejo Municipal N° 028 de 2003, del 18 de diciembre de 2003. Elaboración propia SCA Santander LI.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN TRAYECTO DEL AVEM DE PIEDECUESTA



Fuente: PBOT Piedecuesta, Mapa 17 Suelo suburbano y plan vial rural, edición y elaboración propia SCA – Santander LI

5.5. USOS: PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS EN EL PREDIO.

En el área requerida a avaluar predio P-163A , se establece SUELO: RURAL – SUB URBANO SECTOR VALLE DE GUATIGUARÁ INDUSTRIAL DE MEDIO Y ALTO IMPACTO.

Clase de suelo	Rural Suburbano
Área de Actividad	Industria de medio y alto impacto
Uso Principal	Industria alto y medio impacto, plantas de tratamiento y/o disposición de residuos solidos, especiales y rechazos. Zonas francas. (Todo desarrollo industrial y de las plantas mensionadas exigira la aprobación de la autoridad ambiental)
Uso Compatible	Recreacional, Comercial todos los grupos Institucional todos los grupos Educativos y de investigación de bajo impacto Servicios comerciales todos los grupos Producción agricola sostenible Reforestación todos los fines con especies nativas, protección ambiental

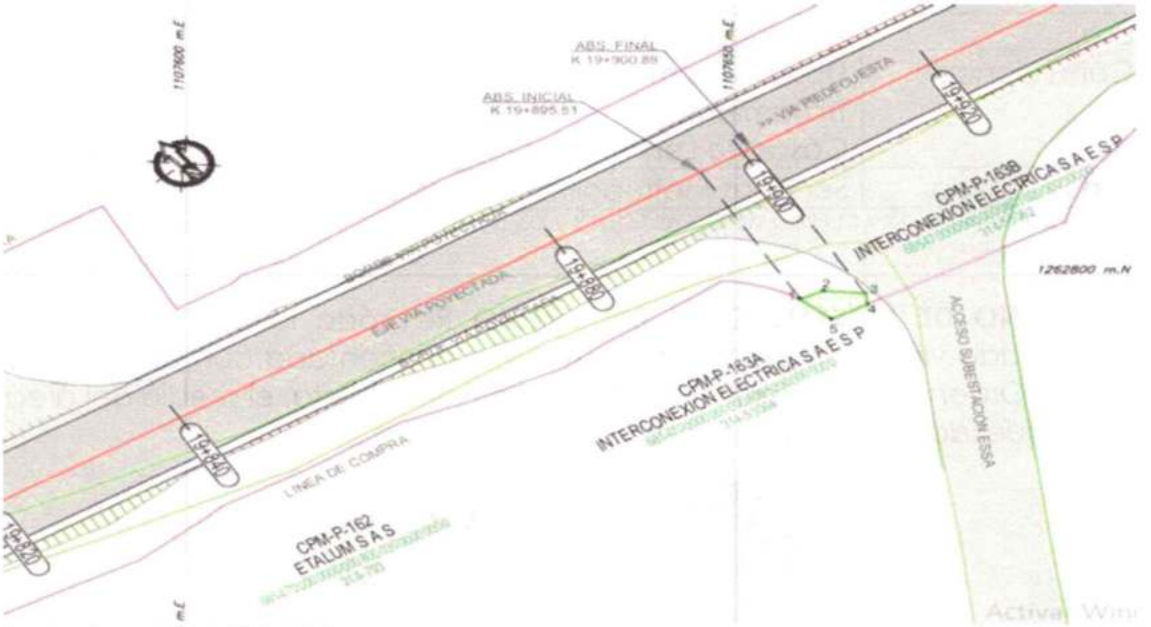
Uso Condicionado	Agroindustrias Desarrollos metropolitanos de bajo impacto Tratamiento de residuos solidos Casas de Lenocinio, Motele, Discotecas y similares
Uso Prohibido	Servicios Metropolitanos de Medio y Alto Impacto

Fuente: PBOT Piedecuesta, ACUERDO MUNICIPAL 028 DEL 2003, diciembre 18 -2010, Certificado uso del suelo 2025-14-sep-23.

5.6. PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO Revisada la información del trazado vial y la topografía del AVEM y confrontada con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente de Piedecuesta, el predio del área requerida a avaluar se localiza así:



Fuente: Registro fotográfico CPM-P-163A



Fuente: Plano Predial CPM--P-163-A.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.4. UBICACIÓN: sector de localización dentro del municipio, como se llega o accede al predio.

Nomenclatura del Predio **LOTE 3**	Nombre De Vereda **GUATIGUARA**
Municipio **PIEDECUESTA**	Departamento **SANTANDER**

Fuente: Ficha técnica de fecha 16 de noviembre de 2023

Franja de terreno del predio de mayor extensión, entre tramo del trayecto vial comprendido entre las abscisas K 19+895,51 m y la Abscisa Final K 19+900,89 m franja derecha, vereda Guatiguara, desde limite occidental con municipio de Girón hasta el puente sobre el rio Lato en inmediaciones de zona suburbana de Piedecuesta, coincidente longitudinalmente con buena parte de la vía terciaria que une los dos municipios y sobre la cual se desarrolla el trazado vial del AVEM, ubicado sobre el costado derecho Sin construcciones, y con zonas de cultivos, su longitud 5,38 M.

6.5. ÁREAS DEL TERRENO:

AREA TOTAL TERRENO	12,2846590	Has
AREA REQUERIDA	0,0012590	Has
AREA REMANENTE	0,0000000	Has
AREA SOBRANTE	12,2834000	Has
AREA TOTAL REQUERIDA	**0,0012590**	Has

Fuente: Ficha técnica de fecha 16/NOV/2023.

6.6. LINDEROS:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	6,19 m	P (1-3) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguará
SUR	3,73 m	P (4-5) Colindando con terreno del mismo predio
ORIENTE	1,30m	P (3-4) colindando con acceso subestación ESSA.
OCCIDENTE	3,74m	P (5-1) Colindando con terreno del mismo predio

Fuente: Ficha técnica de fecha 16/NOV/2023.

6.7. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

Al predio se accede por la vía de Guatiguará y Girón Zapatoca y conecta con vías alternas del sector de Acapulco Mesa de Ruitoque y anillo vial Piedecuesta.

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS: Con los que cuenta el predio.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	SI-NO
1	ACUEDUCTO	NO- Conectado
2	ALCANTARILLADO	NO
3	ENERGÍA ELÉCTRICA	NO- Conectado
4	GAS DOMICILIARIO	NO - Conectado
5	TELEFONIA Y SEÑAL DE CABLE	NO - Conectado
6	RECOLECIÓN DE BASURA	SI
7	TRANSPORTE PÚBLICO	SI

6.9. UNIDADES FISIOGRÁFICAS

Las unidades fisiográficas son áreas en el predio que tienen características similares en cuanto a clase agrológica de suelos, valor potencial, rango de pendiente, uso normativo y cobertura actual, esas unidades tienen un comportamiento similar a las zonas geoeconómicas, sin llegar a ser las mismas. Para este caso se establece la Unidad Fisiográfica UF-1, con las siguientes características:

TABLA 32 - UNIDAD FISIOGRÁFICA PSU-Di

UNIDAD FISIOGRÁFICA	CLASE SUELO PBOT PIEDECUESTA	USO ACTUAL	CARACTERIZACIÓN	CLASE AGROLOGICA	ÁREA Ha
PSU-Di	Suelo Rural Suburbano Zona de Desarrollo Industrial	Suelo Rural Agricultura y Ganadería	Pendiente: 8-25% ondulada Valor Potencial: 44 puntos Cobertura: pastos ganadería, cultivos limpios, rastrojos, bosques protector y natural.	IV	Según PBOT 12,59 m

Fuente: Elaboración propia SCA – Santander LI.

6.10. ÁREAS CONSTRUIDAS

En el predio a avaluar, NO se reportan la presencia de construcciones.

6.11. CONSTRUCCIONES ANEXAS

En el predio a avaluar, NO se reportan la presencia de construcciones anexas.

7. METODOS VALUATORIOS

7.4. METODOLOGÍA: La metodología aplicada para la elaboración del estudio de mercado del AVEM Girón Piedecuesta realizado por la SCA Santander LI, está sustentada en la aplicación plena y única de la Resolución 620 de 2008, expedida por el IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. En particular se aplica los relacionado con: Métodos de avalúos, definido en el Capítulo I, Definiciones, artículos del 1 a 5 y 9, con énfasis en el artículo 5 por la clasificación del suelo que contempla todos los definidos en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997 y el PBOT del municipio de Piedecuesta y el articulo 9. Consulta a expertos avaluadores o encuestas, cuando no se encontró referencia de mercado para algunas clases de suelo. La aplicación de estos, definido en el Capítulo II, Aplicación de los métodos, artículos del 10 a 17. Procedimientos para la elaboración, definido en el Capítulo III, Procedimientos específicos, artículos 21 y 24, con énfasis particular por el objeto de este contrato, en lo relacionado a compensaciones por afectación de obra pública y valoración de suelos en áreas de expansión urbana.

La muestra de mercado para sustento de este informe se realizó en los términos que indica la Resolución 620 de 1998, del IGAC, en los artículos 1 y 10, método de comparación o de mercado, en el que se incluyen cuatro (4) predios por muestra cuyos datos específicos son sobre venta de terrenos en el sector, con características morfológicas homogéneas entiéndase que zona o subzona geoeconómica homogénea es el espacio que tiene características físicas y económicas similares, y podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales así: Topografía - Normas urbanísticas - Servicios públicos domiciliarios - Redes de infraestructura vial - Tipología de las construcciones - Valor por unidad de área de terreno - Áreas Morfológicas Homogéneas - La estratificación socioeconómica. – Teniendo en cuanta Según el artículo 5o. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento

Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

7.5. CONSTRUCCIONES Y MEJORAS: 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, al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación, en su estado de conservación y años de vetustez según el concepto del perito. El sustento de los valores se define por tipologías para construcciones y análisis de precios unitarios (APU) para mejoras teniendo en cuanta que lo realizan arquitectos de formación académica y su concepto está avalado por su título e idoneidad profesional según la ley 435 de 1998.

7.6. CULTIVOS Y ESPECIES: Resolución 620 de 2008 CAPITULO. V ARTÍCULO 29. AVALÚOS EN LAS ZONAS RURALES. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural, pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales: Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si este es de carácter comercial cultivado o protector. PARÁGRAFO. Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración. ARTÍCULO 32. Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada. – Para este informe se basa en el estudio agropecuario anexo y presentado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander Lonja Inmobiliaria y Avaluadora.

7.7. INVENTARÍO DE CULTIVOS Y ESPECIES

INVENTARIO ESPECIES Y CULTIVOS			
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Pasto natural	12,59	100,00	m2

Fuente: Ficha técnica de 16 noviembre – 2023.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

De acuerdo al Estudio de Mercado del AVEM Girón Piedecuesta realizado por la SCA Santander LI, como documento de soporte para la valoración del suelo en los diferentes tramos del proyecto del proyecto vial, en el que se aplicó lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en el Artículo 1, Método de comparación o de mercado; Articulo 10, Aplicación del método de comparación o de mercado; de una muestra universal amplia se seleccionaron 4, especificas, relacionadas con este uso del suelo y georreferenciación coincidente con el trayecto o en su área de influencia.

8.4. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

TABLA 30 - RELACIÓN OFERTAS DE MERCADO DE VALORES DE SUELO SUBURBANO, ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL EN TRAMO 1 DEL AVEM EN PIEDECUESTA

N°	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO COP	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIÓNES	NOMBRE FUENTE	CONTACTO FUENTE
				ÁREA HA	ÁREA M2			
1	Lote	Vereda Guatiguará Ruitoque alto Piedecuesta	4.600.000.000	2,84	28.400	Terreno para urbanizar en venta en área de influencia de trayecto del AVEM	www,fincaraiz.com	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/7916500
2	Lote	Vereda Guatiguará Tres Esquinas Piedecuesta	3.960.000.000	2,2	22.000	A 3 minutos de vía pavimentada, pastos y agua en venta en área de influencia de trayecto del AVEM	www,bienesonline.com	Tel 3153716255 https://www.bienesonline.co/ficha-lote-venta-piedecuesta-
3	Finca	Vereda Barroblanco Piedecuesta	2.200.000.000	1,17	11.700	Ganadera, potreros, establo, construcciones en venta en área de influencia de trayecto del AVEM	www.venderinmobiliaria.com	https://www.venderinmobiliaria.com/inmuebles/fincas/piedecuesta/barroblanco/cod-fcpt-v000
4	Lote	Vereda Volador Piedecuesta	330.000.000	0,15	1.529	Sin construcciones en cercanías a restaurante el Buey en área de influencia de trayecto del AVEM	www,fincaraiz.com	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/los-colorados/piedecuesta/7620876

Fuente: Modelo ANI con datos de investigación de mercado inmobiliario SCA Santander LI, muestra de mercado específica para Suelo Rural Suburbano Zona de Desarrollo Industrial en trayecto y área de influencia del AVEM en municipio de Piedecuesta.

8.5. DEPURACIÓN DE MERCADO

TABLA 31 - DEPURACIÓN DE MERCADO DE VALOR DE SUELO SUBURBANO, ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL EN TRAMO 1 DEL AVEM EN PIEDECUESTA									
N°	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO	% NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN O ANEXOS
					ÁREA EN M2	V M2 COP	ÁREA EN M2	V M2 COP	
1	Vereda Guatiguara Ruitoque alto Piedecuesta	4.600.000.000	0%	4.600.000.000	28.400	161.972	0	0	0
2	Vereda Guatiguara Tres Esquinas Piedecuesta	3.960.000.000	3%	3.841.200.000	22.000	174.600	0	0	0
3	Vereda Barroblaco Piedecuesta	2.200.000.000	10%	1.990.000.000	11.700	170.085	300	700.000	210.000.000
4	Vereda Volador Piedecuesta	330.000.000	11%	295.000.000	1.529	192.937	0	0	0
Media aritmética						174.898			
Coeficiente de variación:						7,50%			
Desviación Estándar:						13111,38			
Límite Inferior:						161.972			
Límite Superior:						192.937			

Fuente: Modelo ANI depuración mercado con datos de investigación de mercado inmobiliario SCA Santander LI, para Suelo Rural Suburbano Zona de Desarrollo Industrial en trayecto y área de influencia del AVEM en municipio de Piedecuesta.

8.6. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DIRECTA

Realizada de acuerdo a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en el artículo 9, Consulta a expertos avaluadores o encuestas, esta consulta se soporta en el Estudio de Mercado del AVEM Girón Piedecuesta realizado por la SCA Santander LI. Es una herramienta complementaria para precisar aspectos de valores del suelo, con base en información de casos particulares de avalúos de predios o el conocimiento de la zona y sus condiciones físicas y normativas por la participación en estudios de consultoría o asesoría para el sector público o privado, que tienen los expertos avaluadores consultados.

En el Estudio de Mercado Estudio de Mercado del AVEM Girón Piedecuesta realizado por la SCA Santander LI, se anexan las diferentes encuestas y el acta del comité de expertos avaluadores que aplica para algunos casos particulares y no en este AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. CPM-P-163 A.

8.7. CÁLCULO VALOR DE TERRENO

Para el cálculo se toma el límite superior de la muestra de mercado, determinada para el suelo suburbano de desarrollo industrial en el área de influencia del AVEM en el municipio de Piedecuesta, en razón a la tendencia al alza del valor del suelo en esa zona. Se establece la suma de CIENTO NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M./CTE., como valor unitario de metro cuadrado (m2) para hacer el cálculo del área requerida. No se aplica ajuste por condición de forma.

VALOR ÁREA REQUERIDA				
FICHA PREDIAL	**UND**	**CANTIDAD**	**(VC)/PESOS**	**V/TOTAL**
P-163 A	m2	12,59	$ 192.937	$ 2.429.077

8.8. CÁLCULO VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Cálculo de acuerdo la tipología de construcción mejora y/o anexos, resolución 1092 Articulo 20. - indemnización por la afectación de construcciones: No se aplicará depreciación a las construcciones valoradas por cuanto el valor indemnizado debe ser suficiente para reconstruirlas al interior del mism predio intervenido. Para el caso de construcciones destinadas a vivienda que no puedan ser reconstruidas al interior del mismo predio objeto de intervención y cuyo cálculo de valor de reposición no depreciado sea inferior al establecido para la vivienda de interés prioritario, (VIP) se establecerá como valor mínimo el valor VIP vigente para el momento del cálculo.

8.9. ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIO (A.P.U).

No presenta.

8.10 VALOR DE LAS CONSRUCCIONES ANEXAS

No presenta.

8.11. CÁLCULO DE INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: Cálculo de acuerdo al estudio agropecuario elaborado y presentado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander Lonja

Inmobiliaria y Avaluadora y avalado por el ingeniero agrónomo JHON DANEY HERRERA ESCOBAR con MP 54209-406741. – El cual está como anexo en el estudio base y forma parte de este informe valuatorio.

8.12.

INVENTARIO

INVENTARIO ESPECIES Y CULTIVOS			
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Pasto natural	12,59	100,00	m2

CÁLCULO

VALOR ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto natural	12,59	100,00	m2	$ 6.333	$ 79.737
VALOR TOTAL					$ 79.737

Fuente: Ficha técnica de 16 noviembre – 2023.

8.13. CONSIDERACIONES GENERALES

- ✓ Para determinar el precio justo, se tomó en cuenta el método comparativo o investigación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las del que se avalúa.
- ✓ De acuerdo al uso de suelo No. 2025 de fecha 14 SEP de 2023 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Piedecuesta, se encontró, para la franja requerida de compra, un suelo Rural Suburbano con un uso industrial de bajo impacto.
- ✓ La ubicación del predio, franja requerida, está en la Abscisa Inicial K 19+895,51 m Abscisa Final K 19+900,89 m franja derecha.
- ✓ El desarrollo actual del sector se verifico por peritos en visita técnica y registro fotográfico.
- ✓ La ubicación del predio se verifico en visita técnica, por coordenadas del trazado vial y plataforma del catastro del AMB.
- ✓ La infraestructura vial se verifico en visita técnica de inspección de peritos al predio y al sector.
- ✓ La extensión del predio se verifico por los peritos según planos y medidas.
- ✓ El sector cuenta con servicios públicos urbanos como son: energía eléctrica, acueducto, telefonía, gas natural, internet, servicio de aseo, y el estado de las vías.

- ✓ La topografía del predio se verifico según planos y visita técnica de inspección de peritos.
- ✓ El acceso al predio por la vía de Guatiguará y Girón Zapatoca el cual se encuentra en regular estado y conecta con vías alternas del sector de Acapulco Mesa de Ruitoque y anillo vial Piedecuesta.
- ✓ la oferta y demanda de este tipo de inmuebles existentes en el momento de efectuarse el avalúo, se observa inicios de escases de lotes para nuevos desarrollos y se presenta especulación por su potencial y positivo desarrollo que trae el anillo vial.

8.14. CONSIDERACIONES ESPECIALES

- ✓ El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble.
- ✓ El presente avaluó no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico.
- ✓ En el momento de determinar el precio, no se encontró un volumen de ofertas significativo debido a la expectativa.
- ✓ Al momento de la visita no se encontraron los residentes por ser una zona rural por lo cual se optó por la consulta de peritos de la SCA.
- ✓ La vocación del predio sigue siendo rural, aunque su uso de suelo es industria de medio y bajo impacto.
- ✓ No se encontraron afectaciones de orden público ni en el predio ni en la zona.
- ✓ Las expectativas que genera la a nueva vía, a futuro, es un factor determinante en la valorización de la zona, y el desarrollo que ha tenido la zona teniendo en cuenta que su plan de ordenamiento no se actualiza desde el año 2003.
- ✓ Inciden en el valor, factores como vocación de la vocación de vivienda, asentamientos de industria dinámica de desarrollo de parcelaciones dinámica de vivienda e infraestructura.
- ✓ El predio no se encuentra sobre servidumbres, Rondas hídricas, suelos protegidos y su procedimiento metodológico para la respectiva valoración.
- ✓ El predio no tiene afectación de tipo ambiental.
- ✓ Con respecto a las servidumbres, no se encuentran servidumbres inscriptas en su folio.
- ✓ El predio no presenta conflictos de uso.

- ✓ Su disponibilidad de agua de consumo humano es mediante empresa de servicios públicos, las actividades agropecuarias, es obtenida mediante aguas lluvias, concesiones de aguas entre otras.
- ✓ El predio tiene una pendiente predominantemente plana lo que facilita el aprovechamiento de la totalidad del área del terreno, con posibilidades de mecanización limpia para el desarrollo de actividades agropecuarias.
- ✓ El área del predio se encuentra habilitada para el establecimiento de una actividad económica en busca de su mayor y mejor uso, que está dirigido al uso industrial.
- ✓ Presenta red de alta tensión no detectada en la ficha técnica.

9-CÁLCULO DEL AVALUÓ

Hechas las anteriores consideraciones el Valor Comercial más probable del inmueble es el siguiente:

INFORME FINAL Y LIQUIDACIÓN DE AVALÚO					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA/ CANT.	VR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	VALOR ÁREA REQUERIDA	m2	12.59	$ 192,937	$ 2,429,077
2	VALOR ÁREA REMANENTE	m2	0.00	$ -	$ -
3	VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXAS	glb	0		$ -
4	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	glb	1	$ 79,737	$ 79,737
				VALOR TOTAL AVALUO	$ 2,508,814

$ 2.508.814

SON: DOS MILLONES QUINIENTOS OCHO MIL OCHOSCIENTOS CATORCE PESOS M/CTE 00/100.

FECHA ELABORACIÓN INFORME: 15 DE AGOSTO DE 2024

ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO
Arquitecto perito RAA: No AVAL 63446178

GILBERTO CAMACHO
Arquitecto perito RAA: No AVAL 13805721

Vo Bo DAVID ALBERTO ARIAS MANTILLA
Arquitecto director de Lonja SCA
Arquitecto perito RAA: No AVAL 91263855

EMITIDO PARA REVISIÓN DE INTERVENTORIA

10-CÁLCULO DE DAÑO EMERGENTE:

Ley 1682 de 2013, Ley de Obras viales e Infraestructura, Art 23 y 37 modificado por el articulo 6 ley 1742 de 2014 que establece lo siguiente:

El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses. En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado. En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área re-querida a expropiar para el proyecto que corresponda.

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

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.que dan facultades al IGAC para reglamentar metodología de avalúos comerciales. Se determina valorar como daño emergente Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial. Se pagara notariado y registro del predio, levantar limitaciones de dominio traslado de los bienes muebles, costos de bodegaje

si existen trasteos, costos de montaje y reinstalación, desinstalación de servicios públicos, impuesto predial proporcional, adecuación de áreas remanentes - no aplica la retención de ganancia ocasional ni retenciones en la fuente obligados por la DIAN - Indemnización: Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

10. GASTOS NOTARIALES:

El Decreto Ley 960 de 1970, regula las tarifas para notariado y registro y pueden estar entre el 2% al 4% más impuestos del valor de la propiedad, Son los desembolsos de dinero que se hacen de acuerdo al valor económico del acto o negocio jurídico que se deba solemnizar en escritura pública de una notaría determinada, así como los de beneficencia y registro cuando se refiere a bienes inmuebles, o en cualquiera de ellas cuando es un acto no relacionado con estos.

11. PAGO DE GASTOS NOTARIALES:

Esto se determina dependiendo del tipo de trámite que se vaya a realizar, para este caso los debe pagar el comprador del inmueble ya que la solicitud del inmueble es expropiación por vía administrativa, para obra pública y bien general. - Pueden llegar a representar entre el 2% al 4% del valor de la propiedad, dependiendo si se es comprador o vendedor. Deben pagarse tanto para vivienda nueva como para usada y lo rige el Decreto Ley 960 de 1970, Titulo III capitulo II, y las normas que lo suplan o lo complementen, para establecer las máximas que deben pagarse por este concepto. la rete fuente es a cargo del vendedor por norma legal, que es equivalente al 1% del valor comercial del predio, la cual no se tiene en cuenta. (ley 223 de 1995, decreto 650 de 1996).

CÁLCULO DAÑO EMERGENTE			
MONTO PREDIO POR AVÁLUO		**2.508.814**	%
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRO			
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$	62.720	2,5%
ESCRITURACIÓN	$	13.548	0,54%
REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICOS	$	41.897	1,67%
VALOR NOTARÍADO Y REGISTRO	**$**	**118.165**	**4,71%**
IMPUESTOS			
RETENCION EN LA FUENTE	$	25.088	1,0%
IMPUESTO DE BENEFICENCIA	$	25.088	1,0%
VALOR IMPUESTOS	**$**	**50.176**	**2,0%**
VALOR TOTAL	**$**	**168.341**	**6,71%**
Fuente: Superintedencia de notariado y registro			

CÁLCULO DAÑO EMERGENTE	
PAGO DE IMPUESTO PREDIAL	
DESCRIPCIÓN	%
VALOR IMPUESTO PREDIAL	**100%**
PRIMER TRIMESTRE	75,00%
SEGUNDO TRIMESTRE	50,00%
TERCER TRIMESTRE	25,00%
CUARTO TRIMESTRE	12,50%
Nota: Lo debe calcular la gestión predial	

Resolución 898 de 2014 Articulo 17 numeral 6. Impuesto predial.

Nota: La retefuente es a cargo del vendedor por norma legal, que es equivalente al 1% del valor comercial del predio, la cual no se tiene en cuenta (Ley 223 de 1995, decreto 650 de 1996).
El daño emergente por este concepto se calculó aproximadamente a los costos y gastos notariales los cuales varían al valor final de enajenación y el valor de documentos que se registre en el acto notarial de legalización.

12. CÁLCULO DE LUCRO CESANTE:

Solo aplica para predios que tengan que valorar arriendos, locales y establecimientos de comerciales en marcha y se deben presentar insumos contables y soportes para su cálculo.

13. DICTAMEN PERICIAL:

De acuerdo a los insumos suministrados por el concesionario vial CVAM en la ficha predial y realizado los análisis previos y estudios de las diferentes zonas de acuerdo al trazado de la vía y aplicando las metodologías de la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el presente avalúo se liquidará bajo las áreas legalizadas del inmueble que aparecen en títulos del estudio suministrado. El valor área requerida con estudio de mercado soportados en el estudio de Mercados - aplicando un valor base (VB) y factorizado por los peritos con variables que lo ajusten a un valor justo y razonable. El valor de construcciones anexas se soporte por tipologías de construcciones que se soportan en el estudio base de mercado de zonas y los peritos las ajustan metodología de costo reposición aplicando su estado de conservación y años de uso. Las mejoras se calculan por análisis de precios unitarios (APU) como soporte de sustento con valores actuales de materiales y mano de obra de la fuente de datos de la lonja SCA – y cotizaciones de materiales en ferretería del municipio de Girón para el daño emergente se aplican las tarifas para notariado y registro, se expresa de manera independiente para no afectar el valor de compra, el valor de lucro cesante se soporta de acuerdo al caso en particular da cada inmueble. Todos los cálculos están comprobados en el informe de manera objetiva todo dentro de la ley 1673 – 2013 conocimiento, idoneidad, equidad, justicia, eficiencia, y transparencia.

Para el cálculo del terreno requerido de un área de 12,59 m2 ubicada en el margen derecha del trazado de la vía entre el K 19+895,51 m Abscisa Final K 19+900,89 m del trayecto Chocoita tres esquinas del AVEM y localizado en Tramo 1 del AVEM en el municipio de Piedecuesta desarrollo industrial , el predio no presenta área remanente según ortofoto satelital, tampoco presenta lucro cesante, No presenta mejoras contempladas en el avaluó, solo presenta cultivos Presenta red de alta tensión no detectada en la ficha técnica.

14. PLANOS DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS





15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fuente: Ficha técnica de noviembre 16 - 2023
REGISTRO : Vista Norte y acceso a Subestación REGISTRO : Vista Norte Vía Girón





Registro de evidencia visita técnica marzo 20 – 2024: En el momento de la vista ya había vía desarrollada y no se pudo hacer registro de las construcciones anexas y cultivos y especies.







16. RAA PERITO ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO

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) ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63446178, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63446178.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO 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: **28 Mar 2018** | Regimen: **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: **13 Ene 2020** | Regimen: **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: **13 Ene 2020** | Regimen: **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: **10 Mayo 2021** | Regimen: **Régimen Academico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: **13 Ene 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: **13 Ene 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, motocidos, mototricidos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: **13 Ene 2020** | 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: **13 Ene 2020** | Regimen: **Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleteológico y similares.

Fecha de inscripción: **13 Ene 2020** | Regimen: **Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción: **13 Ene 2020** | 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 Ene 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 Ene 2020	Regimen Academico

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 Ene 2020	Régimen Academico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 41 N° 46-42 APTO 201- EDIF TORRES DE IPACARAY
Teléfono: 3002037651
Correo Electrónico: adrianafabiolamutis@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - 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) ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63446178

El(la) señor(a) ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO 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 asigno 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.

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA
REGIONAL SANTANDER

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

RAA Registro Abierto de Avaluadores

ANA

PIN DE VALIDACIÓN

aaf70a17

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

17. COSTOS UNITARIOS DE CULTIVOS

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
1	ABETO	ORNAMENTAL	$ 114,000	$ 140,000	$ 190,000
2	ACACIO-CAFECITO	ORNAMENTAL	$ 102,000	$ 160,000	$ 210,000
3	ACACIA	ORNAMENTAL	$ 102,000	$ 160,000	$ 210,000
4	ACEITUNO	MADERABLE	$ 135,000	$ 220,000	$ 300,000
5	ACHOTE	ARBUSTO	$ 45,000	$ 90,000	$ 135,000
6	AGUACATE	FRUTAL	$ 85,000	$ 135,000	$ 200,000
7	AJI	MADERABLE	$ 38,000	$ 75,000	$ 120,000
8	ALCURUCO	FRUTAL	$ 40,000	$ 78,000	$ 140,000
9	ALGARROBO	MADERABLE	$ 175,000	$ 30,000	$ 420,000
10	ALMENDRO	MADERABLE	$ 85,000	$ 140,000	$ 200,000
11	ANIME	MADERABLE	$ 80,000	$ 140,000	$ 200,000
12	ANGARILLO	MADERABLE	$ 95,000	$ 150,000	$ 230,000
13	ANGELINO	MADERABLE	$ 175,000	$ 250,000	$ 325,000
14	ANON	FRUTAL	$ 130,000	$ 180,000	$ 255,000
15	ARAZA	FRUTAL-	$ 55,000	$ 75,000	$ 120,000
16	ARNICA	HERBACEA	$ 25,500	$ 37,500	$ 55,000
17	ARO	FORRAJERO	$ 80,000	$ 120,000	$ 17,000
18	ARRAYAN	ORNAMENTAL	$ 75,000	$ 125,000	$ 185,000
19	ARAUCARIA	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 70,000	$ 135,000
20	ARENILLO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
21	BARBOSA	ARBOREO	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
22	BADEA	FRUTAL	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
23	BAILADOR	ARBOREO	$ 55,000	$ 77,000	$ 125,000
24	BANANO	FRUTAL	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
25	BAYO	HERBACEA	$ 30,000	$ 50,000	$ 75,000
26	BALSO	MADERABLE	$ 75,000	$ 125,000	$ 175,000
27	BAMBU	GRAMINEA	$ 65,000	$ 115,000	$ 165,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

Nº	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
28	BARBA TURCO	ORNAMENTAL	$ 17,500	$ 30,000	$ 60,000
29	BEJUCO	MADERABLE	$ 57,000	$ 110,000	$ 160,000
30	BILIBILI	MADERABLE	$ 155,000	$ 230,000	$ 300,000
31	BICHOMACHO	MALEZA	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
32	BIJAO	HERBACEA	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
33	BONCHE	ORNAMENTAL	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
34	BORE	HERBACEA	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
35	BOROJO	FRUTAL	$ 100,000	$ 150,000	$ 200,000
36	BUCARO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
37	BUCHE GALLINA	ORNAMENTAL	$ 17,500	$ 30,000	$ 60,000
38	CACAO	CULTIVO	$ 80,000	$ 130,000	$ 190,000
39	CAFÉ	CULTIVO	$ 80,000	$ 130,000	$ 190,000
40	CAUCHO - FICUS	MADERABLE	$ 75,000	$ 130,000	$ 160,000
41	CAUCHO -	LATEX	$ 150,000	$ 240,000	$ 310,000
42	CALIENTAMANOS	ARBUSTO	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
43	CAMPANO	MADERABLE	$ 100,000	$ 175,000	$ 210,000
44	CANANEO	MADERABLE	$ 67,000	$ 92,000	$ 160,000
45	CANDELO	MADERABLE	$ 57,000	$ 80,000	$ 145,000
46	CANTAGALLO	ORNAMENTAL	$ 55,000	$ 102,000	$ 1,350,000
47	CAÑA DE AZUCAR	CULTIVO	$ 1,200	$ 2,000	$ 2,500
48	CAÑABRAVA	HERBACEA	$ 16,000	$ 22,000	$ 35,000
49	CAPOTE	LEÑOSO	$ 50,000	$ 75,000	$ 150,000
50	CACTUS		$ 10,000	$ 15,000	$ 35,000
51	CARACOLI	MADERABLE	$ 140,000	$ 210,000	$ 290,000
52	CARAMBOLO	FRUTAL	$ 18,000	$ 30,000	$ 60,000
53	CARBONERO	MADERABLE	$ 57,000	$ 102,000	$ 145,000
54	CARRETILLO	ORNAMENTAL	$ 50,000	$ 80,000	$ 140,000
55	CARRETO	MADERABLE	$ 160,000	$ 280,000	$ 410,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
56	CARTAGENO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 125,000
57	CAÑAGUATE	MADERABLE	$ 102,000	$ 150,000	$ 210,000
58	CAÑAFISTULA	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
59	CAÑANDONGO	MADERABLE	$ 18,500	$ 50,000	$ 80,000
60	CARTUCHO	HERBACEA	$ 18,000	$ 30,000	$ 58,000
61	CASTAÑO	MADERABLE	$ 125,000	$ 150,000	$ 200,000
62	CAYENA	ORNAMENTAL	$ 30,000	$ 50,000	$ 80,000
63	CAMBOMBO		$ 25,000	$ 60,000	$ 102,000
64	CAMAJON	MADERABLE	$ 50,000	$ 80,000	$ 150,000
65	CAVATE		$ 12,000	$ 25,000	$ 50,000
67	CEBOLLA -LIRIO BLANCO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 60,000	$ 80,000
68	CEDRO	MADERABLE	$ 120,000	$ 220,000	$ 290,000
69	CEDRILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
70	CEIBA BRUJA	MADERABLE	$ 70,000	$ 120,000	$ 180,000
71	CEIBA TOLUA	MADERABLE	$ 160,000	$ 300,000	$ 420,000
72	CENICERA	MADERABLE	$ 11,000	$ 160,000	$ 210,000
73	CEREZO	ORNAMENTAL	$ 160,000	$ 200,000	$ 250,000
74	CHAPARRO	ARBUSTO	$ 18,000	$ 50,000	$ 80,000
75	CHARO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
76	CIRUELA	FRUTAL	$ 60,000	$ 120,000	$ 180,000
77	CHICALA	MADERABLE	$ 80,000	$ 120,000	$ 170,000
78	CHICHARO	MADERABLE	$ 45,000	$ 80,000	$ 102,000
79	CHINGALE	MADERABLE	$ 60,000	$ 120,000	$ 180,000
80	CHIRIMOYO	FRUTAL	$ 120,000	$ 16,000	$ 240,000
81	CHITATO	MADERABLE	$ 50,000	$ 80,000	$ 140,000
82	CHOCHO	ORNAMENTAL	$ 60,000	$ 11,000	$ 160,000
83	CHONQUE	HERBACEA	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
84	CHONTA	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
85	CHONTADURO	FRUTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
86	CHURIMO	MADERABLE	$ 55,000	$ 110,000	$ 170,000
87	CLAVELINO	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 45,000	$ 80,000
88	COCO	FRUTAL	$ 120,000	$ 210,000	$ 280,000
89	COCUYINA	MADERABLE	$ 100,000	$ 260,000	$ 500,000
90	COCOMONO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 210,000
91	COLMILLO DE	HERBACEA	$ 8,000	$ 16,000	$ 40,000
92	COMINO	MADERABLE	$ 110,000	$ 240,000	$ 460,000
93	COPE - MAMEY	ORNAMENTAL	$ 100,000	$ 140,000	$ 210,000
94	COPILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
95	COQUILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
96	CORAZON	HERBACEA	$ 14,500	$ 20,000	$ 35,000
97	CORALITO	ORNAMENTAL	$ 21,800	$ 45,000	$ 90,000
98	CORDONCILLO	ARBUSTO	$ 15,000	$ 45,000	$ 75,000
99	COROZO	PALMA	$ 80,000	$ 120,000	$ 180,000
100	COSTILLO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
101	CORRALITO	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 120,000	$ 180,000
102	COSTEÑITO	ARBUSTO	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
103	CRISPIN	ORNAMENTAL	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
104	CRUZETO	ORNAMENTAL	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
105	CROTO	ORNAMENTAL	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
106	CUBO - HIERRO	ORNAMENTAL	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
107	CUCARACHERO	HERBACEA	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
108	CULIMBO		$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
109	CURALINA	HERBACEA	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
110	CUCHARO	ORNAMENTAL	$ 35,000	$ 80,000	$ 125,000
111	DINDE	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
112	DIVIDIVI	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
113	DORMILON	MADERABLE	$ 75,000	$ 90,000	$ 140,000
114	ESCOBILLO	ORNAMENTAL	$ 75,000	$ 90,000	$ 140,000
115	ESPINACA	HERBACEA	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
116	ESPINOSO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 78,000	$ 125,000
118	EUCALIPTO	MADERABLE	$ 145,000	$ 200,000	$ 300,000
119	ESTORAQUE	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
120	FIQUE		$ 18,000	$ 40,000	$ 80,000
121	FICO	ARBUSTO	$ 18,000	$ 40,000	$ 80,000
122	FICUS	MADERABLE	$ 60,000	$ 115,000	$ 180,000
123	FRIJOLITO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
124	FLORMORADO	MADERABLE	$ 150,000	$ 210,000	$ 280,000
125	FRUTA TROPICAL		$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
126	GAICARO		$ 180,000	$ 460,000	$ 80,000
127	GABILLO-JABILLO		$ 70,000	$ 130,000	$ 190,000
128	GALAPO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 150,000
129	GALLINERO	MADERABLE	$ 90,000	$ 150,000	$ 200,000
130	GUANDUL	FORRAJERO	$ 12,500	$ 18,500	$ 32,000
131	GARCERO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
132	GRANADILLO		$ 75,000	$ 90,000	$ 160,000
133	GUACHARACO	MADERABLE	$ 70,000	$ 95,000	$ 150,000
134	GUACARY	MADERABLE	$ 130,000	$ 180,000	$ 250,000
135	GUACA	MEDICINAL		$ 10,000	
136	GUADUA	MADERABLE	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
137	GUAJARO	ORNAMENTAL	$ 18,000	$ 480,000	$ 80,000
138	GUALANDAY	MADERABLE	$ 102,000	$ 150,000	$ 200,000
139	GUAMITO	FRUTAL	$ 35,000	$ 72,000	$ 100,000
140	GUAMO	FRUTAL	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

Nº	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
141	GUAMO MACHO	MADERABLE	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000
142	GUANABANO	FRUTAL	$ 120,000	$ 170,000	$ 240,000
143	GURAMBU	MADERABLE	$ 70,000	$ 100,000	$ 150,000
144	GUARUMO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
145	GUASIMO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
146	GUAYABO	FRUTAL	$ 70,000	$ 100,000	$ 140,000
147	GUAYABO DULCE		$ 70,000	$ 100,000	$ 140,000
148	GUAYABO AGRIO		$ 16,000	$ 45,000	$ 80,000
149	GUAYABO DE PAVA	LEÑOSO	$ 20,000	$ 50,000	$ 90,000
150	GUAYACAN	MADERABLE	$ 155,000	$ 300,000	$ 420,000
151	GUAYACAN DE		$ 80,000	$ 100,000	$ 150,000
152	GUAYACAN JOBO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
153	GUAYABILLO		$ 120,000	$ 180,000	$ 260,000
154	GUSANERO	MADERABLE	$ 150,000	$ 300,000	$ 410,000
155	GROJO -		$ 10,000	$ 26,000	$ 45,000
156	GUSANILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 100,000	$ 150,000
157	GINEO - MANZANO		$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
158	HABILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
159	HIGUERON	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
160	HOBO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
161	HOJA MENUDA	ARBUSTO	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
162	HOJARASCO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
163	HUESO	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
164	HUEVOBURRO	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
165	HUEVO DE PERRO	ARBUSTO	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
166	IGUA AMARILLO	MADERABLE	$ 150,000	$ 280,000	$ 40,000
167	IVOAMARILLO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 20,000
168	JAGUITO	MADERABLE	$ 70,000	$ 90,000	$ 150,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

Nº	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
169	JABONCILLO	ORNAMENTAL	$ 160,000	$ 45,000	$ 80,000
170	KARATE - INDIO		$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
171	KUDZU		45000 M2		
172	LAGUNERO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 110,000
173	LANO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 110,000
174	LANILLO		$ 140,000	$ 350,000	$ 45,000
175	LATIGO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
176	LAUREL - JAZMIN	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
177	LECHERO	MADERABLE	$ 120,000	$ 180,000	$ 250,000
178	LECHOSO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
179	LECHOLAYA	MADERABLE	$ 25,000	$ 62,000	$ 100,000
180	LENGUA DE SUEGRA	HERBACEA	$ 9,000	$ 22,000	$ 39,000
181	LIRIO ORNAMENTAL	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 25,000	$ 60,000
182	LIMON	FRUTAL	$ 10,000	$ 70,000	$ 120,000
183	LIMON DE CASTILLA	FRUTAL	$ 12,000	$ 120,000	$ 180,000
184	LIMON INGERTO	FRUTAL	$ 10,000	$ 27,000	$ 52,000
185	LIMON	FRUTAL	$ 12,000	$ 80,000	$ 120,000
186	LIMONCILLO	ORNAMENTAL	$ 18.000/ML		
187	LIMA	FRUTAL	$ 30,000	$ 80,000	$ 120,000
188	LLOVIZNO	ORNAMENTAL	$ 60,000	$ 120,000	$ 180,000
189	LLUVIA DE ORO	ORNAMENTAL	$ 13,200	$ 50,000	$ 80,000
190	LUMBO		$ 80,000	$ 130,000	$ 190,000
191	MACANILLO	PALMA	$ 50,000	$ 80,000	$ 120,000
192	MACUNA	PALMA	$ 20,000	$ 50,000	$ 80,000
193	MAJAGUA	ARBOREO	$ 80,000	$ 120,000	$ 200,000
194	MAJUMBO		$ 30,000	$ 70,000	$ 120,000
195	MALAGANO	MADERABLE	$ 80,000	$ 120,000	$ 180,000
196	MALAMBO	ORNAMENTAL	$ 100,000	$ 150,000	$ 200,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
197	MAMONCILLO -	FRUTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 200,000
198	MANCHOSA		$ 20,000	$ 60,000	$ 85,000
199	MANCERO		$ 60,000	$ 80,000	$ 130,000
200	MANCHADOR		$ 60,000	$ 120,000	$ 180,000
201	MANDARINO	FRUTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 210,000
202	MANGO	FRUTAL	$ 75,000	$ 150,000	$ 200,000
203	MATARRATON	ORNAMENTAL	$ 12,000	$ 50,000	$ 70,000
204	MATARRATON		$ 16,000	$ 60,000	$ 90,000
205	MATARRATON		$ 60,000	$ 80,000	$ 130,000
206	MATA DE PINO		$ 15,000	$ 40,000	$ 70,000
207	MARIPOSO	HERBACEA	$ 14,000	$ 40,000	$ 70,000
208	MARACUYA	FRUTAL	$ 45,000	$ 120,000	$ 150,000
209	MARAÑON	FRUTAL	$ 120,000	$ 160,000	$ 240,000
210	MASTRE	ORNAMENTAL	$ 30,000	$ 70,000	$ 120,000
211	MAIZ TOSTAO		$ 15,000	$ 40,000	$ 70,000
212	MELINA	MADERABLE	$ 60,000	$ 120,000	$ 160,000
213	MECANILLO		$ 65,000	$ 120,000	$ 140,000
214	MOCARILLO		$ 15,000	$ 45,000	$ 80,000
215	MELCOCHO	ARBOREO	$ 16,000	$ 30,000	$ 45,000
216	MIRTO	ARBUSTO	$ 8,000	$ 22,000	$ 40,000
217	MONCORO	MADERABLE	$ 120,000	$ 230,000	$ 300,000
218	MOLANO		$ 55,000	$ 110,000	$ 160,000
219	MORA -MORAL	MADERABLE	$ 58,000	$ 110,000	$ 162,000
220	MORADILLO	MADERABLE	$ 54,000	$ 108,000	$ 152,000
221	MORINGO	ORNAMENTAL	$ 107,000	$ 162,000	$ 224,000
222	MORO	COMESTIBLE	$ 55,000	$ 80,000	$ 130,000
223	MORTIÑO	ARBUSTO	$ 82,000	$ 130,000	$ 190,000
224	MUÑECO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 190,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
225	NACEDERO	MADERABLE	$ 30,000	$ 70,000	$ 120,000
226	NACUMA	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 40,000	$ 70,000
227	NARANJO	FRUTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 210,000
228	NARANJO AGRIO	FRUTAL	$ 62,000	$ 80,000	$ 130,000
229	NAUNO	MADERABLE	$ 132,000	$ 265,000	$ 375,000
230	NIM - CANELO	ARBUSTO	$ 16,500	$ 45,000	$ 70,000
231	NIGUITO - UVERO	MADERABLE	$ 110,000	$ 165,000	$ 230,000
232	NISPERO	MADERABLE	$ 55,000	$ 110,000	$ 160,000
233	NOGAL	MADERABLE	$ 62,000	$ 110,000	$ 165,000
234	NONI	FRUTAL	$ 52,000	$ 110,000	$ 157,000
235	OITI	ORNAMENTAL	$ 14,000	$ 27,000	$ 39,000
236	OLIVON	ORNAMENTAL	$ 28,000	$ 64,000	$ 110,000
237	OREJERO	MADERABLE	$ 53,000	$ 115,000	$ 154,000
238	OJO DE BUEY		$ 14,200	$ 38,000	$ 64,000
239	PAJARITO -	FRUTAL	$ 51,000	$ 115,000	$ 162,000
240	PAJA PUYA		$ 32.000/ML		
241	PALMA AFRICANA	PALMA DE ACEITE	$ 214.000 (2-4 años)	$ 318.000 (4-6 años)	$ 450.000 (6-8 años)
242	PALMA JARDIN	PALMA	$ 56,000	$ 115,000	$ 165,000
243	PALMA ANDI	PALMA	$ 129,000	$ 189,000	$ 223,000
244	PALMA FUNEBRE	PALMA	$ 57,000	$ 112,000	$ 162,000
245	PALMA BISMARCKIA	PALMA	$ 262,000	$ 745,000	$ 1,125,000
246	PALMA AMARGA	PALMA	$ 54,000	$ 82,000	$ 132,000
247	PALMA BOTELLA	PALMA	$ 54,000	$ 125,000	$ 185,000
248	PALMA DE VINO	PALMA	$ 62,000	$ 80,000	$ 130,000
249	PALMA DE COCO	PALMA -	$ 77,000	$ 128,000	$ 208,000
250	PALMA IRACA	PALMA LATA	$ 55,000	$ 82,000	$ 132,000
251	PALMA NATIVA	PALMA	$ 27,000	$ 64,000	$ 110,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
252	PALMA NOLI	PALMA	$ 78,000	$ 128,000	$ 190,000
253	PALMA REAL	PALMA MALIBU	$ 57,000	$ 77,000	$ 128,000
254	PALMA REDONDA	PALMA	$ 53,000	$ 115,000	$ 160,000
255	PALMA SILVESTRE	PALMA	$ 56,000	$ 112,000	$ 162,000
256	PALMAS RARAS	PALMA	$ 61,000	$ 112,000	$ 160,000
257	PALMA TAMACO	PALMA	$ 62,000	$ 77,000	$ 130,000
258	PALMERA	PALMA	$ 45,000	$ 72,000	$ 120,000
259	PALO BLANCO	ORNAMENTAL	$ 48,000	$ 74,000	$ 120,000
260	PARAMOSO	ORNAMENTAL	$ 57,000	$ 78,000	$ 128,000
261	PARA SIEMPRE	MADERABLE	$ 28,000	$ 64,000	$ 110,000
262	PAPAYO	FRUTAL	$ 13,000	$ 14,000	$ 27,000
263	PASTO ALEMAN	HERBACEA	$ 54.000/ML		
264	PASTO BRACHIARIA	HERBACEA	$ 42.000/ML		
265	PASTO ANGLETON	HERBACEA	$ 38.000/ML		
266	PASTO COLOSUANA	HERBACEA	$ 45.000/ML		
267	PASTO INDIA	HERBACEA	$ 44.000/ML		
268	PASTO NATURAL	HERBACEA	$ 38.000/ML		
269	PASTO KING GRASS	HERBACEA	$ 35.000/ML		
270	PASTO SOLANA	HERBACEA	$ 31.000/ML		
271	PASTO MEJORADO	HERBACEA	$ 42.000/ML		
272	PATEGALLINA	MADERABLE	$ 54,000	$ 121,000	$ 144,000
273	PATEGALLO		$ 13,000	$ 16,000	$ 18,000
274	PATEGALLO -	ORNAMENTAL	$ 65,000		
275	PATEVACA	ORNAMENTAL	$ 52,000	$ 110,000	$ 162,000
276	PAYANDE	ARBUSTO	$ 32,000	$ 64,000	$ 112,000
277	PELA	ORNAMENTAL	$ 14,000	$ 39,000	$ 64,000
278	PERALEJO HEMBRA		$ 27,000	$ 64,000	$ 112,000
279	PEPABURRO	ARBUSTO	$ 28,000	$ 64,000	$ 112,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
280	PEPALORO	ARBUSTO	$ 57,000	$ 78,000	$ 130,000
281	PERAMONTE	ARBOREO	$45,000	$ 64,000	$78,000
282	PINO	MADERABLE	$ 56,000	$ 110,000	$ 160,000
283	PINTAO	ARBUSTO	$ 57,000	$ 112,500	$ 165,500
284	PIÑA - PIÑON	FRUTAL	$ 57,000	$ 110,000	$ 162,000
285	PIÑA ARBOL		$ 11,500	$ 13,000	$ 14,000
286	PIÑA DE GALLO		$22,000	$ 37,000	$46,000
287	PLANTA DE JARDIN	ORNAMENTAL	$ 11,500	$ 22,000	$ 39,000
288	PLATANO	FRUTAL	$ 23,000	$ 39,000	$ 64,000
289	PLATANO MAFOFO		$ 67,000		
290	PLATANILLO		$ 47,000		
291	POLVILLO	MADERABLE	$ 275,000	$ 315,000	$ 440,000
292	POMARROSA	FRUTAL	$ 28,000	$ 64,000	$ 115,000
293	POMELO	FRUTAL	$ 112,500	$ 165,000	$ 223,000
294	POPORO	HERBACEA	$ 19,000	$ 42,000	$ 64,000
295	POPOCHO		$ 67,000		
296	PUYU		$ 21,000	$ 42,000	$ 68,000
297	QUIJAMACHO		$ 54,000	$ 78,000	$ 132,000
298	RAYO	MADERABLE	$ 57,000	$ 115,000	$ 145,000
299	RABO IGUANO	ORNAMENTAL	$ 21,000	$ 42,000	$ 65,000
300	RESBALAMONOS	MADERABLE	$ 53,000	$ 115,000	$ 145,000
301	ROBLE	MADERABLE	$ 245,000	$ 315,000	$ 435,000
302	RUDA		$4500	$ 72,000	$80,000.00
303	SAMAN	MADERABLE	$ 58,000	$ 115,000	$ 162,000
304	SAPAN	MADERABLE	$ 52,000	$ 115,000	$ 154,000
305	SANGREGADO	ORNAMENTAL	$ 53,000	$ 110,000	$ 132,000
306	SANGRETORO	MADERABLE	$ 51,000	$ 110,000	$ 132,000
307	SANQUEMULA	ORNAMENTAL	$ 48,000	$ 110,000	$ 132,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
308	SANTACRUZ	MADERABLE	$ 51,000	$ 132,000	$ 140,000
309	SABILA	HERBACEA	$ 12,000	$ 23,000	$ 120,000
310	SALVION	ARBUSTO	$ 23,000	$ 39,000	$ 64,000
311	SAUCO	ORNAMENTAL	$ 31,000	$ 64,000	$ 120,000
312	SIETE CUEROS	ARBOREO	$ 120,000	$ 160,000	$ 240,000
313	SWINGLIA	ORNAMENTAL	$ 18.000/ML		
314	SOCARRON -	MADERABLE	$ 57,000	$ 82,000	$ 131,000
315	SOLERA	MADERABLE	$ 120,000	$ 210,000	$ 255,000
316	SOMBRERA	ORNAMENTAL	$ 46,000	$ 73,000	$ 112,500
317	SOMBRILLO		$ 13,000	$ 22,000	$ 42,000
318	SUAN	MADERABLE	$ 47,000	$ 73,000	$ 117,000
319	TABACO		$ 49,000	$ 110,000	$ 142,000
320	TACHUELO	MADERABLE	$ 68,000	$ 112,000	$ 166,500
321	TAYELO		$ 240,000		
322	TAMARINDO	FRUTAL	$ 55,000	$ 110,000	$ 140,000
323	TROMPILLO -	MADERABLE	$ 88,000	$ 123,500	$ 185,000
324	TARA	MADERABLE	$ 44,000	$ 98,000	$ 134,000
325	TECA	MADERABLE	$ 260,000	$ 320,000	$ 440,000
326	TECA 24"	MADERABLE	$ 420,000	$ 720,000	$ 1,030,000
327	TECA 12"	MADERABLE	$ 113,000	$ 225,000	$ 340,000
328	TIGRILLO	MADERABLE	$ 57,000	$ 110,000	$ 160,000
329	TOLÚA	MADERABLE	$ 116,000	$ 220,000	$ 320,000
330	TOMATE	FRUTAL	$ 31,000	$ 64,000	$ 110,000
331	TOROMBOLO	FRUTAL	$ 29,000	$ 64,000	$ 120,000
332	TORONJA	FRUTAL	$ 88,000	$ 123,000	$ 198,000
333	TORONJIL	MEDICINAL	$ 12,000		
334	TOTIADERO		$ 56,000	$ 79,000	$ 156,000
335	TOTUMO	ORNAMENTAL	$ 77,000	$ 112,500	$ 170,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
Nº	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
336	TREBOL	MADERABLE	$ 62,000	$ 79,000	$ 165,000
337	TRUPILLO	ORNAMENTAL	$ 28,000	$ 64,000	$ 110,000
338	TRINITARIOS	ORNAMENTAL	$ 18,000	$ 42,000	$ 60,000
339	TULIPAN	ORNAMENTAL	$ 57,000	$ 73,000	$ 142,000
340	TURMEPERRO	ORNAMENTAL	$ 31,000	$ 64,000	$ 110,000
341	TUNO	ARBUSTO	$ 32,000	$ 68,000	$ 135,000
342	UÑA DE GATO	ORNAMENTAL	$ 37,000	$ 65,000	$ 112,500
343	UVITA DE LATA	PALMA	$ 33,000	$ 58,000	$ 98,000
344	BALUASTRE		$ 37,000		
345	CORRAL -		$ 32,000	$ 67,000	$ 113,000
346	VARASANTA-	MADERABLE	$ 54,000	$ 77,000	$ 162,000
347	VARA BLANCA	ORNAMENTAL	$ 31,000	$ 67,000	$ 97,000
348	VARA DE PIEDRA	MADERABLE	$ 52,000	$ 81,000	$ 162,000
349	VERANERA	ORNAMENTAL	$ 23,000	$ 42,000	$ 70,000
350	VERDENACE	ARBUSTO	$ 30,000	$ 70,000	$ 94,000
351	VOLANDERO	MADERABLE	$ 33,000	$ 72,000	$ 120,000
352	VIUDITAS	ORNAMENTAL	$ 22,000	$ 60,000	$ 108,000
353	YARUMO	MADERABLE	$ 27,000	$ 60,000	$ 110,000
354	YATAGO	FORRAJERO	$ 29,000	$ 59,000	$ 106,000
355	YAYA	MADERABLE	$ 26,000	$ 54,000	$ 97,000
356	YUCA	ARBUSTIVA	$ 1,200	$ 2,400	$ 3,200
357	ZAPATILLO	MADERABLE	$ 21,000	$ 42,500	$ 67,000
358	ZAPOTE	FRUTAL	$ 47,000	$ 96,000	$ 134,000
359	ZURRUMBO	ARBUSTO	$ 21,000	$ 42,000	$ 65,000

ING. JHON DANEY HERRERA ESCOBAR
C.C. No. 88.235.662 de CUCUTA
INGENIERO AGRONOMO DE
LA UNIVERSIDAD FRANCSICO
DE PAULA SANTANDER
Matricula Profesional No. 54209-406741

18. INVENTARIO DEL PREDIO

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

FECHA	16 de noviembre de 2023		
PROYECTO	ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO		
SECTOR	VEREDA GUATIGUARÁ	**Nº PREDIO**	CPM-P-163A
DIRECCIÓN	LOTE 3		
PROPIETARIO	INTERCONEXION ELECTRICA S A E S P		
ÁREA REQUERIDA	12,590 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0,00 m2		
ÁREA REMANENTE	0,00 m2		
ABSCISAS	Abscisa Inicial: K 19+895,51 m	Abscisa Final: K 19+900,89 m	

CONSTRUCCIONES	**CANT**	**UNID**

ESPECIE: CULTIVOS	**CANT**	**UNID**
Pasto natural	12,59	m2

Yo _____, identificado con cédula de ciudadanía Nº _____, certifico que la información suministrada es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno. Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

PROPIETARIO, POSEEDOR ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONSULTOR

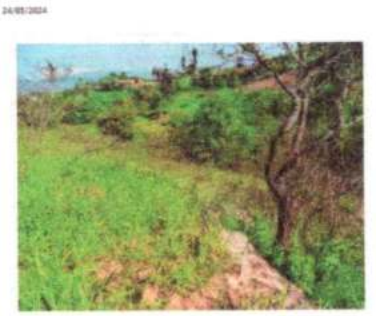
Página 1

19. SOPORTE DE MUESTRAS DE MERCADO

Muestra 1



Muestra 2



Muestra 3



Muestra 4



20. CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO

PIEDECUESTA Una ciudad para la gente
Oficina Asesora de Planeación

Área:	Código:	Consecutivo:

Piedecuesta, 14 de septiembre de 2023

2025-023

Señora
KAREN PAOLA BARRERA AMOROCHO
Representante Legal
CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO
Correo: anillovialmetropolitano@gmail.com
Bucaramanga

Asunto: Certificación de la Clasificación y uso del suelo del predio con cedula Catastral No. 68-547-00-0008-0852-000 y matricula inmobiliaria 314-53064 afectado por el trazado del anillo vial externo – **P-163A**, (RE-15608)

Cordial saludo.

En atención al oficio CPM-052-2023 enviado por el Consorcio Progreso Metropolitano, la oficina asesora de Planeación certifica que de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el acuerdo municipal 028 de 2003. Cartografía soporte correspondiente y específicamente lo consignado en el Artículo 225 del mismo acuerdo, los usos identificados para el predio Catastral No. 68-547-00-0008-0852-000 y matricula inmobiliaria 314-53064 objeto de intervención dentro del proyecto CONSTRUCCIÓN DEL ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER Contrato No. C01PCCNTR 4359252 presenta la siguiente reglamentación de uso.



Ilustración 1. Localización Predio No. 68-547-00-0008-0852-000. Fuente: Mapa K1.6 Zonificación Ambiental – Acuerdo 028 de 2003.

CENTRO COMERCIAL DELACUESTA
Carrera 15 No. 3AN - 10 Sótano 1, Piedecuesta - Santander
Conmutador: 665 0444 Ext. 1503
planeacion@alcaldiadepiedecuesta.gov.co

PIEDECUESTA
Una ciudad para la gente

Oficina Asesora de Planeación

Área:	Código:	Consecutivo:

- SUELO RURAL SUBURBANO - SECTOR VALLE DE GUATIGUARA SECTOR INDUSTRIAL DE MEDIO Y ALTO IMPACTO (Ficha Normativa No. 03 Artículo 225 del acuerdo municipal 028 de 2003)

USO PRINCIPAL	Industrial de Alto y medio Impacto. Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos sólidos, especiales y de rechazos. Zonas francas. (Todo desarrollo industrial y de las plantas mencionadas exigirá la aprobación de la autoridad ambiental).
USOS COMPATIBLES	Recreacional Comercial todos los grupos Institucional todos los grupos Educativas y de investigación de bajo impacto Servicios Comerciales todos los grupos Producción agrícola sostenible Reforestación todos los fines con especies nativas, protección ambiental.
USOS CONDICIONADOS	Agroindustria Desarrollos metropolitanos de bajo impacto Tratamiento de Residuos solidos Casa de Lenocinio, Moteles, discotecas y similares.
USOS PROHIBIDOS	Servicios Metropolitanos de Medio y Alto Impacto.

La descripción de usos corresponde solo al área del predio por donde está planteado el trazado vial

Cordialmente,

ING. CESAR TOLOZA NÚÑEZ
JEFE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

Revisó:	JAVIER LEONARDO DAZA BECERRA	Asesor Externo CPS	
Proyectó:	JOAN SEBASTIAN DUARTE FLOREZ	Asesor Externo CPS	

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA - NIT: 890.203. 427-2

CONSORCIO
PROGRESO METROPOLITANO

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO - NIT: 901.670. 846-6

PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. CPM-P-163 B

OBJETO: REALIZAR LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS QUE SE ENCUENTREN UBICADOS ENTRE LOS MUNICIPIOS DE PIEDECUESTA Y GIRÓN SANTANDER PARA EL PROYECTO DEL ANILLO VIAL METROPOLITANO – CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CELEBRADO ENTRE CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA EN CUMPLIMENTO DE LA LEY VALUATORIA EN COLOMBIA

AGOSTO - 2024

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA
REGIONAL SANTANDER

CONSORCIO
PROGRESO METROPOLITANO

INDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL.
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO.
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.
5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA.
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.
7. METODOS VALUATORIOS.
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.
9. CÁLCULO DE DAÑO EMERGENTE.
10. CÁLCULO DAÑO EMERGENTE.
11. GASTOS NOTARIALES.
12. PAGO DE GASTOS NOTARIALES.
13. CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE.
14. DICTAMEN PERICIAL.
15. PLANO DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS.
16. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
17. RAA DE PERITOS.
18. COSTOS UNITARIOS DE CULTIVOS.
19. INVENTARIO DEL PREDIO.
20. SOPORTE MUESTRAS DE MERCADO.
21. CERTIFICADO USO DEL SUELO.

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. **SOLICITANTE**: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato entre las partes CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA, cuyo objeto es ""REALIZAR LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS QUE SE ENCUENTREN UBICADOS ENTRE LOS MUNICIPIOS DE PIEDECUESTA Y GIRÓN SANTANDER PARA EL PROYECTO DEL ANILLO VIAL METROPOLITANO – CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CELEBRADO ENTRE CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA EN CUMPLIMENTO DE LA LEY VALUATORIA EN COLOMBIA" – Según Correo a dirigido a la SCA: directorproyectosprogresom@gmail.com, Con fecha 01 de marzo del 2024 – Encargo valuatorio: Determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y/o los cultivos, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social.

1.2. **AVALÚO NÚMERO:** CPM-P-163 B

1.3. **TIPO DE INMUEBLE**: lote de terreno.

1.4. **TIPO DE AVALÚO**: Corporativo Comercial en lote de terreno Rural en Zona de Afectación del Anillo Vial Externo Metropolitano AVEM, el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados y realizado por una persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) (Ley 1673/13).

1.5. **DEPARTAMENTO**: Santander.

1.6. **MUNICIPIO**: Piedecuesta.

1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO**: GUATIGUARÁ.

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**: LOTE 1 SUBESTACION GUATIGUARÁ.

1.9. **ABSCISADO O COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA**: Abscisa Inicial K 19+919,04 D m Abscisa Final K 19+970,79D franja DERECHA.

1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE**: Lote de Terreno Rural, industrial de bajo y medio impacto.

1.11. **USO POR NORMA:** industrial de alto y medio impacto recreacional, comercial todos los grupos

1.12. **FECHA DE LA VISITA AL PREDIO:** 20 de marzo de 2024 - Visita realizada por grupo corporativo de avaluadores.

1.13. **FECHA DEL INFORME DE AVALÚO**: 14 de junio 2024.

1.14. **INFORMACIÓN CATASTRAL**: 68547000000000080362000000000.



Fuente: Consulta catastral AMB del predio a avaluar.

1.15. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**: LOTE 1 SUBESTACIÓN GUATIGUARÁ.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO.

2.1. **CERTIFICACIÓN DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:** No. 314-53062 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

2.2. **ESCRITURAS PÚBLICAS.** Escritura Pública 1788 del 30 de diciembre de 2009 de la Notaría Única de Sabaneta, aclarada mediante la Escritura Pública No. 187 del 18 de febrero de 2010 de la Notaría Única de Sabaneta.

2.3. **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO.** No. 2026 14-sep- 2023 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Piedecuesta.

2.4. **ESTUDIOS DE TÍTULOS.** Con fecha 16/11/2023 elaborado por **JOSE NORBERTO ACEVEDO BAYONA** C.C. 1098673638 de Bucaramanga y T.P. No. 216.528 del C. S. de la J.

2.5. **FICHA PREDIAL.** Ficha Predial No CPM-P-163 B.

2.6. **PLANO PREDIAL** Plano Predial No CPM-P-163 B.

2.7. **INVENTARIO PREDIAL.** Inventario predial No CPM-P-163 B.

2.8. **REGISTRO FOTOGRÁFICO:** Registro CPM-P-163 B.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. **PROPIETARIO: INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P / R.L. JUAN EMILIO POSADA ECHEVERRI** NIT: 860016610-3 / C.C. 70.118.287 tomado del estudio de títulos con fecha 16/11/2023 elaborado por **JOSE NORBERTO ACEVEDO BAYONA C.C.** 1098673638 de Bucaramanga T.P. No. 216.528 del C. S. de la Judicatura.

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No 1788 del 30 de diciembre de 2009 de la Notaría Única de Sabaneta, aclarada mediante la Escritura Pública No. 187 del 18 de febrero de 2010 de la Notaría Única de Sabaneta.

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 314-53062 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta y número predial nacional 68547000000000080362000000000.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** el estudio de títulos entregado por el Consorcio establece que el actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble son los señores I**NTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P / R.L. JUAN EMILIO POSADA** quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, dada la adquisición del predio por uno de los medios reconocidos por ley: compraventa.

Así mismo establece que una vez revisado el folio de matrícula del predio objeto de estudio se pudo verificar que no existe ninguna anotación que indique que el predio esté inscrito en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados, por lo anterior se puedo establecer que el predio objeto de estudio no aparece incluido en la base de datos de la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL EN GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE.**

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

MUNICIPIO PIEDECUESTA, EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER: La cabecera municipal está localizada aproximadamente a los Coordenadas 6°59'19" de latitud norte (N) 73°03'01" de longitud oeste (W), a una altura sobre el nivel del mar promedio de 1.005 msnm. Dista de Bucaramanga la capital departamental 17 km por vía terrestre.

4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR**: El trayecto del AVEM, con influencia directa en el territorio del municipio de Piedecuesta, está ubicado al occidente de la cabecera municipal, sector Guatiguará, al norte limita con la vereda Mensuly, al occidente limita con la vereda Ruitoque al sur limita las veredas de Monter redondo, Pajonal, Barro blanco y al oriente limita con las zonas de expansión urbana de la cabecera municipal; esta su mayor extensión en el valle del río de oro que los recorre de oriente a occidente. Destacan en su espacio geográfico la infraestructura energética de la subestación electica Guatiguará y la carretera a Guatiguará, en un recorrido casi paralelo al rio, que va desde la vereda del mismo nombre, hasta el cruce del (buey) vereda Los Colorados en el municipio de Piedecuesta, vía por la que se traza en buena parte el AVEM, de que trata este proyecto. Predominan a ambos lados de la

vía, predios de diferentes áreas, en parte en conjuntos o parcelaciones con usos de vivienda campestre con actividad agrícola, algunos licenciados antes de la expedición del PBOT. Tomado de El Estudio de Mercado por Tramos EMT, en el trayecto del Anillo Vial Metropolitano Externo, AVEM, Girón Piedecuesta, elaborado por SCA Santander LI 2024 y PBOT del municipio de Piedecuesta, Acuerdo del Concejo Municipal N° 028 del 2003, del 18 de diciembre de 2003.





Fuente: Estudio de mercado por zonas avalúos del AVEM, SCA Santander LI 2024.

4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector predominan fincas dedicados a la explotación agropecuaria controlada con fines de rehabilitación y protección, hay parcelaciones de recreación pasiva, comercial Institucional, educativo de investigación, se ubica la planta de tratamiento de residuos sólidos. La subestación eléctrica, y parque industrial.

4.3. **TOPOGRAFÍA:** con grado de pendiente entre 8-25% Ondulada.

FORMAS DE RELIEVE Y GRADOS DE LA PENDIENTE

FORMAS SIMPLES	FORMAS COMPUESTAS	GRADIENTE PENDIENTE EN %	SIMBOLOS
Ligeramente plano	Ligeramente	Inferiores al 3	a
Ligeramente inclinada	Ondulada o ligeramente	3-7	b
Moderadamente inclinada	Fuertemente ondulada o	7-12	c
Fuertemente inclinada	Fuertemente ondulada o	12-25	d
Ligeramente	Fuertemente	25-50	e
Moderadamente	Moderadamente	50-75	f
Fuertemente	Fuertemente	>75	g

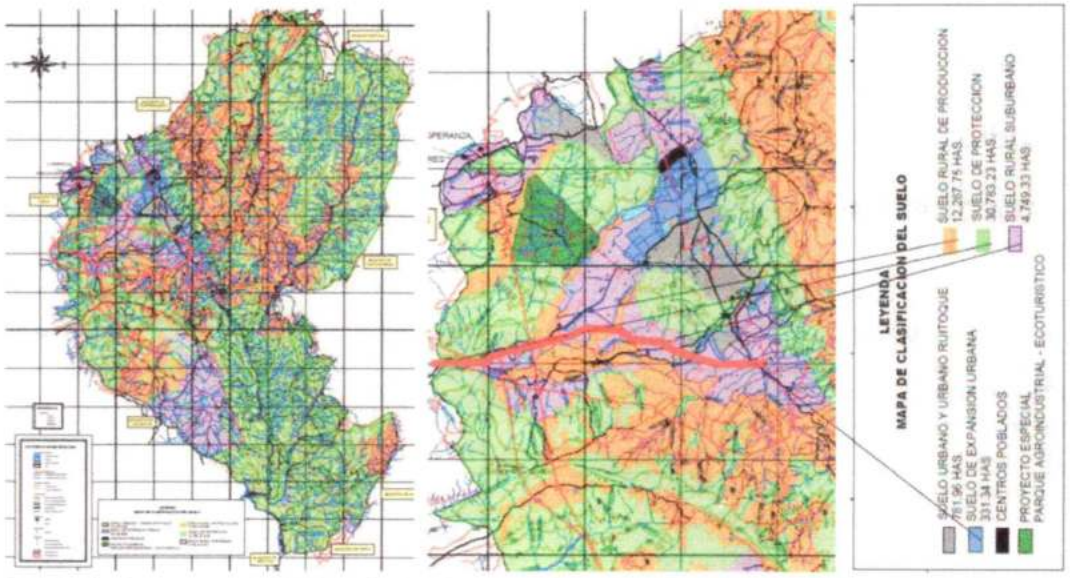
Fuente: IGAC 1996 (modificada para metodología AHT).

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Ítem	Descripción
Temperatura:	12/20 °C (Promedio)
Precipitación:	500/ 2000 milímetros al año (Promedio)
Altura sobre el nivel del mar:	1005 msnm (Cabecera Municipal)

Fuente: (PBOT) del municipio de Piedecuesta.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: En el sector de influencia del AVEM en el municipio de Piedecuesta está determinado por el cauce del rio de oro en un recorrido de oriente a occidente, que en la parte intermedia se une al rio lato o del hato, hasta llegar al límite con el municipio de Girón al extremo occidente del territorio, formando parte de la clasificación agrologica POMCA Rio Alto Lebrija. Las tierras localizadas en este valle y que van elevando sus pendientes al sistema montañoso al occidente, son de clase IV, V, VI y VIII, sobre el valle del rio de oro son de vocación agrícola.



Fuente: Estudio de mercado AVEM SCA Santander LI, con base en mapa N° 15. Clasificación del Suelo Rural PBOT Piedecuesta.

De acuerdo al PBOT de Piedecuesta y a la cartografía oficial contenida, Acuerdo 0 2 8 d e 2 0 0 3, del 18 de diciembre de 2003, en este espacio geográfico que el Estudio de Mercado por Tramos realizado por la SCA Santander LI, ha denominado Tramo Diferenciado Piedecuesta -1 TDP-1, está ubicado en zona de vida y climática, tropical cálida, tiene formaciones vegetales con coberturas propias de los suelos de producción y protección.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con disponibilidad de servicios de acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario, gas, agua de acueducto, recolección de basuras y sistema de pozo séptico para desagüe aguas servidas que satisfacen las necesidades del sector y pozos sépticos para desagües de aguas servidas. cuanta con servicios de energía eléctrica.

4.7. SERVICIOS COMUNALES Dada su proximidad al casco urbano del municipio se satisface todas las necesidades de servicios comunales a la zona como acceso a la escuela de la vereda, Colegios, instituciones de salud, estaciones de policía, Bomberos, entre otros.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: se accede sector por la vía de Guatiguará y Girón Zapatoca el cual se encuentra en regular estado y conecta con vías alternas del sector de Acapulco Mesa de Ruitoque y anillo vial Piedecuesta.

4.9. MARCO NORMATIVO Y LEGAL: El avalúo comercial se realiza con las normas y decretos, que se enuncian a continuación, dando trasparencia y precisión en la determinación del valor comercial de los inmuebles que se encuentra en la franja de compra determinada por la Gobernación de Santander en el proyecto del Anillo Vial Externo Metropolitano:

- Ley 9 de 1989, LEY 9 DE 1989 (enero 11) 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; "Ley de Desarrollo Territorial" 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 Normas del ministerio de transporte; Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de

infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

- Ley 1673 de 2013, reglamentó la actividad del avaluador, la cual propende la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación.
- LEY 1742 DE 2014 Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.
- DECRETO 1420 DE 1998 (julio 24) 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 (junio 29) 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.
- 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.
- Resolución 620 de 2008 (septiembre 23) INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI SEDE CENTRAL Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Resolución 1044 de 2014 del IGAG; 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 provectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013.
- Resolución 316 de 2015 de 2014 del IGAC; Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución número 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 2684 de 2015 del Ministerio de Trasporte; (...) Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte (...)"
- Resolución No. 1092 de 2022 instituto geográfico Agustín Codazzi, por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social
- Acuerdo 0 2 8 d e 2 0 0 3 (diciembre 18) "por medio del cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Piedecuesta Santander, se definen los usos del suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y suelo de protección, se reglamenta el uso, ocupación y manejo del suelo y se hacen los planteamientos sobre programas, proyectos y planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio dentro de la vigencia del P.B.O.T."

5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

La clasificación general del suelo, en el municipio de Piedecuesta, se establece en el PBOT, Acuerdo del Concejo Municipal No 028 de 2003, del 18 de diciembre de 2003, en el artículo 61 y de manera particular el suelo rural, en el capítulo III. Suelo Rural, en los artículos 71, 72 y 73, y en el mapa 13 de uso potencial del suelo, que se incluye en dicho instrumento.

En el suelo rural se establecen las clasificaciones de conservación, producción y suburbanos, de acuerdo al artículo 72. Dentro del suelo rural, en el artículo 73, se establece la categoría del suelo rural suburbano, que se ha conformado sobre los corredores urbanos interregionales, como es sobre la vía Bucaramanga – Bogotá, el corredor norte Piedecuesta – Girón que es la vía Transversal Guatiguará, el corredor sur Piedecuesta – Girón que es la vía Barroblanco y una zona muy particular sobre la Mesa de Jéridas. Estas zonas suburbanas son A. Zona suburbana de parcelaciones recreativas y productivas, B. Zona suburbana de servicios metropolitanos, C. Zona suburbana de Desarrollo Industrial, y D. Zona suburbana de desarrollo del

turismo ecológico En el trayecto del AVME en el municipio de Piedecuesta contempla una clasificación que incluye suelos de protección y producción en la parte occidental en límite con Girón en la vía a Guatiguará, de suelo rural suburbano y de producción en la parte intermedia y suelo rural suburbano y de expansión urbana en el sur del área urbana y en la parte más occidental del trayecto, sector tres esquinas, al conectarse con el corredor nacional 45 vía Bucaramanga -Bogotá.

5.1 CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL, de conformidad a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997 y el PBOT de Piedecuesta, Acuerdo del Concejo Municipal No 028 de 2003, del 18 de diciembre de 2003.

En el trayecto del AVEM en el municipio de Piedecuesta contempla una clasificación que incluye suelos de protección y producción en la parte occidental en límite con Girón en la vía a Guatiguará, de suelo rural suburbano y de producción en la parte intermedia y suelo rural suburbano y de expansión urbana en el sur del área urbana y en la parte más occidental del trayecto, sector tres esquinas, al conectarse con el corredor nacional 45 vía Bucaramanga Bogotá. Estudio de Mercado por Tramos realizado por la SCA Santander LI.

CLASES DE SUELO EN TRAYECTO AVEM DE PIEDECUESTA

TIPOS DE SUELOS SEGÚN PBOT EN EL AVEM MUNICIPIO PIEDECUESTA			
NORMA	**CLASE SUELO**	**DESCRIPCIÓN LOCALIZACIÓN**	**ESTUDIO**
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 64, 66, 68 2B, 70	Urbano - Suelo Expansión	"Zona Sur. El sector está integrado por los siguientes elementos: a. Cerro de la cantera. b. Vía del Sector Barroblanco. c. Los cerros orientales del casco urbano. d. Río de Oro. Esta zona localiza la estrategia para el desarrollo de programas de vivienda de interés social incluyendo las de mejoramiento integral. Igualmente localizara los programas de reubicación de asentamientos que inventarie el estudio de amenaza y riesgo por realizar."	Tramo- 3 Suelo urbano - Suelo de Expansión Zona Sur
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72	Rural - Suelo Rural de Producción	"Esta categoría corresponde a terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad para su explotación y desarrollo de actividades análogas como también los dedicados a la protección para la conservación ó restauración de recursos naturales. Este suelo no afecta el perímetro urbano ni el área de expansión urbana, e incluye todos los elementos físicos, bióticos y socio – económicos permitiendo usos agrícolas y/o forestales garantizando su equilibrio y	Tramo - 1 Suelo Rural - Suelo Rural de Producción

PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72, 73 2A	Rural - Suelo Rural Suburbano, Zona Suburbana de Parcelaciones, recreativas y Productivas	Corresponde a la actividad de construcción con fines recreativos y de esparcimiento tipo familiar, desarrollada en conjunto o individual. Se podrá desarrollar en las siguientes zonas suburbanas (ver mapa No. 17 Suelo Suburbano): Zona suburbana de Barroblanquito Zona suburbana de Mensuly – Tablanca Zona suburbana Guatiguará Zona suburbana Ruitoque Zona suburbana Quebrada grande	Tramo - 2 y 3 Suelo Rural Suburbano - Suburbano de Parcelaciones, Recreativas y Productivas
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72, 73 2B	Rural - Suelo Rural Suburbano, Zona Suburbana de Servicios Metropolitanos	Son aquellos desarrollos que prestan servicios en un radio de acción metropolitana y que por su condición y característica requieren de una localización especial con estructura vial e infraestructura especifica. Localización: El sector destinado al desarrollo de los servicios metropolitanos se encuentra localizado en la zona suburbana de Tres Esquinas y la zona suburbana de Quebrada Grande tendrá usos metropolitanos complementarios a su uso principal. Su posición estratégica incluye conexión con vías intermunicipales como el anillo vial externo y la	Tramo - 2 Suelo Rural - Suburbano Vivienda y Servicios Metropolitanos
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72, 73 2C	Rural - Suelo Rural Suburbano, Zonas Suburbanas de Desarrollo Industrial	Corresponde a este sector localizar el fuerte de la economía de Piedecuesta, con el fin de centralizar su producción y generar puntos de contacto comercial junto con actividades complementarias y cerca de usos compatibles específicos, en coyuntura con el parque tecnológico de Guatiguará como apoyo a su desarrollo. La Zona suburbana Industrial se localiza	Tramo - 1 Suelo Rural - Zonas Suburbanas de Desarrollo Industrial
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 74 1, 2.	Rural - Suelo Rural, Suelo de Protección	Los suelos de protección son suelos que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse y/o aprovecharse y pueden localizarse dentro de los suelos urbano, suburbano o rural. Son suelos que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o suelos sobre áreas de riesgo no mitigables para la localización de asentamientos	Tramo - 1, 2 y 3 Suelo Rural - Suelo Rural de Protección

Fuente: PBOT Piedecuesta, Acuerdo del Concejo Municipal N° 028 de 2003, del 18 de diciembre de 2003, Elaboración propia SCA Santander LI.

CLASIFICACION DEL SUELO EN TRAYECTO DEL AVEM DE PIEDECUESTA



Fuente: PBOT Piedecuesta, Mapa 17 Suelo suburbano y plan vial rural, edición y elaboración propia SCA – Santander LI

5.2 USOS: PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS EN EL PREDIO.

En el área requerida a avaluar predio P165 B , se establece SUELO: RURAL – SUB URBANO SECTOR VALLE DE GUATIGUARA INDUSTRIAL DE MEDIO Y ALTO IMPACTO.

Clase de suelo	Rural Suburbano
Área de Actividad	Industria de medio y alto impacto
Uso Principal	Industria alto y medio impacto, plantas de tratamiento y/o disposición de residuos solidos, especiales y rechazos. Zonas francas. (Todo desarrollo industrial y de las plantas mensionadas exigira la aprobación de la autoridad ambiental)
Uso Compatible	Recreacional, Comercial todos los grupos Institucional todos los grupos Educativos y de investigación de bajo impacto Servicios comerciales todos los grupos Producción agricola sostenible Reforestación todos los fines con especies nativas, protección ambiental

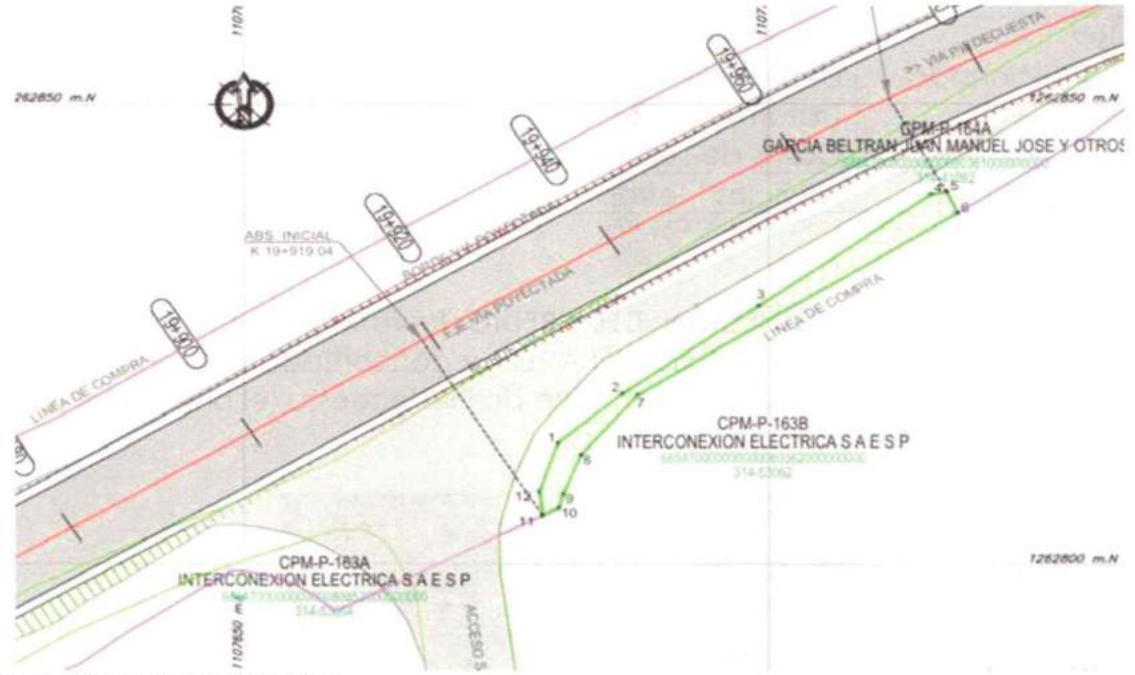
Uso Condicionado	Agroindustrias Desarrollos metropolitanos de bajo impacto Tratamiento de residuos solidos Casas de Lenocinio, Motele, Discotecas y similares
Uso Prohibido	Servicios Metropolitanos de Medio y Alto Impacto

Fuente: PBOT Piedecuesta, ACUERDO MUNICIPAL 028 DEL 2003, diciembre 18 -2010, Certificado uso del suelo 2026-14-sep-23.

5.3 PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO Revisada la información del trazado vial y la topografía del AVEM y confrontada con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente de Piedecuesta, el predio del área requerida a avaluar se localiza así:



Fuente: Registro fotográfico CPM-163 B.



Fuente: Plano Predial CPM-P-163 B.

6 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.1 UBICACIÓN: sector de localización dentro del municipio, como se llega o accede al predio.

Nomenclatura del Predio **LOTE 1 SUBESTACIÓN GUATIGUARA**	Nombre De Vereda **GUATIGUARÁ**
Municipio **PIEDECUESTA**	Departamento **SANTANDER**

Fuente: Ficha técnica de fecha 16 de noviembre de 2023.

Franja de terreno del predio de mayor extensión, entre tramo del trayecto vial comprendido entre las abscisas K 19+919,04my la Abscisa Final K 19+970,79m franja derecha, vereda Guatiguara, desde limite occidental con municipio de Girón hasta el puente sobre el rio Lato en inmediaciones de zona suburbana de Piedecuesta, coincidente longitudinalmente con buena parte de la vía terciaria que une los dos municipios y sobre la cual se desarrolla el trazado vial del AVEM, ubicado sobre el costado derecho Sin construcciones, y con zonas de cultivos, su longitud 51,75 M.

6.2 ÁREAS DEL TERRENO:

AREA TOTAL TERRENO	7,0774470	Has
AREA REQUERIDA	0,0105100	Has
AREA REMANENTE	0,0000000	Has
AREA SOBRANTE	7,0669370	Has
AREA TOTAL REQUERIDA	**0,0105100**	Has

Fuente: Ficha técnica de fecha 16/NOV/2023.

6.3 LINDEROS:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	46,20m	P (1 - 5) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguará
SUR	52,61 m	P (6-11) Colindando con terrenos del mismo predio
ORIENTE	2,56 m	P (5- 6) Colindando con terrenos del mismo predio
OCCIDENTE	8,170 m	P (11-1) Colindando con vía de acceso SUBESTACIÓN ESSA

Fuente: Ficha técnica de fecha 16/NOV/2023.

6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

Al predio se accede por la vía de Guatiguará y Girón Zapatoca y conecta con vías alternas del sector de Acapulco Mesa de Ruitoque y anillo vial Piedecuesta.

6.5 SERVICIOS PÚBLICOS: Con los que cuenta el predio.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	SI-NO
1	ACUEDUCTO	NO- Conectado
2	ALCANTARILLADO	NO
3	ENERGÍA ELÉCTRICA	NO- Conectado
4	GAS DOMICILIARIO	NO - Conectado
5	TELEFONIA Y SEÑAL DE CABLE	NO - Conectado
6	RECOLECIÓN DE BASURA	SI
7	TRANSPORTE PÚBLICO	SI

6.6 UNIDADES FISIOGRÁFICAS

Las unidades fisiográficas son áreas en el predio que tienen características similares en cuanto a clase agrológica de suelos, valor potencial, rango de pendiente, uso normativo y cobertura actual, esas unidades tienen un comportamiento similar a las zonas geoeconómicas, sin llegar a ser las mismas. Para este caso se establece la Unidad Fisiográfica UF-1, con las siguientes características:

TABLA 32 - UNIDAD FISIOGRÁFICA PSU-Di

UNIDAD FISIOGRÁFICA	CLASE SUELO PBOT PIEDECUESTA	USO ACTUAL	CARACTERIZACIÓN	CLASE AGROLOGICA	ÁREA Ha
PSU-Di	Suelo Rural Suburbano Zona de Desarrollo Industrial	Suelo industrial	Pendiente: 8-25% ondulada. Valor Potencial: 44 puntos Cobertura: pastos ganadería, cultivos limpios, rastrojos, bosques protector y natural. con grado de	IV	0105,100

Fuente: Elaboración propia SCA – Santander LI.

6.7 ÁREAS CONSTRUIDA

En el predio a avaluar, NO se reportan la presencia de construcciones.

6.8 CONSTRUCCIONES ANEXAS

En el predio a avaluar, NO se reportan la presencia de construcciones anexas.

7 METODOS VALUATORIOS

7.1 METODOLOGÍA: La metodología aplicada para la elaboración del estudio de mercado del AVEM Girón Piedecuesta realizado por la SCA Santander LI, está sustentada en la aplicación plena y única de la Resolución 620 de 2008, expedida por el IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. En particular se aplica los relacionado con: Métodos de avalúos, definido en el Capítulo I, Definiciones,

artículos del 1 a 5 y 9, con énfasis en el artículo 5 por la clasificación del suelo que contempla todos los definidos en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997 y el PBOT del municipio de Piedecuesta y el articulo 9. Consulta a expertos avaluadores o encuestas, cuando no se encontró referencia de mercado para algunas clases de suelo. La aplicación de estos, definido en el Capítulo II, Aplicación de los métodos, artículos del 10 a 17. Procedimientos para la elaboración, definido en el Capítulo III, Procedimientos específicos, artículos 21 y 24, con énfasis particular por el objeto de este contrato, en lo relacionado a compensaciones por afectación de obra pública y valoración de suelos en áreas de expansión urbana.

La muestra de mercado para sustento de este informe se realizó en los términos que indica la Resolución 620 de 1998, del IGAC, en los artículos 1 y 10, método de comparación o de mercado, en el que se incluyen cuatro (4) predios por muestra cuyos datos específicos son sobre venta de terrenos en el sector, con características morfológicas homogéneas entiéndase que zona o subzona geoeconómica homogénea es el espacio que tiene características físicas y económicas similares, y podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales así: Topografía - Normas urbanísticas - Servicios públicos domiciliarios - Redes de infraestructura vial - Tipología de las construcciones - Valor por unidad de área de terreno - Áreas Morfológicas Homogéneas - La estratificación socioeconómica. – Teniendo en cuanta Según el artículo 5o. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

7.2 CONSTRUCCIONES Y MEJORAS: 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, al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación, en su estado de conservación y años de vetustez según el concepto del

perito. El sustento de los valores se define por tipologías para construcciones y análisis de precios unitarios (APU) para mejoras teniendo en cuanta que lo realizan arquitectos de formación académica y su concepto está avalado por su título e idoneidad profesional según la ley 435 de 1998.

7.3 CULTIVOS Y ESPECIES: Resolución 620 de 2008 CAPITULO. V ARTÍCULO 29. AVALÚOS EN LAS ZONAS RURALES. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural, pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales: Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si este es de carácter comercial cultivado o protector. PARÁGRAFO. Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración. ARTÍCULO 32. Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada. – Para este informe se basa en el estudio agropecuario anexo y presentado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander Lonja Inmobiliaria y Avaluadora.

7.4 INVENTARÍO DE CULTIVOS Y ESPECIES

INVENTARIO ESPECIES Y CULTIVOS			
DESCRIPCIÓN	**CANT**	**DENS**	**UN**
Pasto natural	105,1	100,00	m2

Fuente: Ficha técnica de 16 noviembre - 2023.

8 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

De acuerdo al Estudio de Mercado del AVEM Girón Piedecuesta realizado por la SCA Santander LI, como documento de soporte para la valoración del suelo en los diferentes tramos del proyecto del proyecto vial, en el que se aplicó lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en el Artículo 1, Método de comparación o de mercado; Articulo 10, Aplicación del método de comparación o de mercado; de una muestra universal amplia

se seleccionaron 4, especificas, relacionadas con este uso del suelo y georreferenciación coincidente con el trayecto o en su área de influencia.

8.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

TABLA 30 - RELACIÓN OFERTAS DE MERCADO DE VALORES DE SUELO SUBURBANO, ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL EN TRAMO 1 DEL AVEM EN PIEDECUESTA								
N°	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO COP	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIÓNES	NOMBRE FUENTE	CONTACTO FUENTE
				ÁREA HA	ÁREA M2			
1	Lote	Vereda Guatiguará Ruitoque alto Piedecuesta	4.600.000.000	2,84	28.400	Terreno para urbanizar en venta en área de influencia de trayecto del AVEM	www,fincaraiz.com	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/7916500
2	Lote	Vereda Guatiguará Tres Esquinas Piedecuesta	3.960.000.000	2,2	22.000	A 3 minutos de vía pavimentada, pastos y agua en venta en área de influencia de trayecto del AVEM	www,bienesonline.com	Tel 3153716255 https://www.bienesonline.co/ficha-lote-venta-piedecuesta-
3	Finca	Vereda Barroblanco Piedecuesta	2.200.000.000	1,17	11.700	Ganadera, potreros, establo, construcciones en venta en área de influencia de trayecto del AVEM	www.venderinmobiliaria.com	https://www.venderinmobiliaria.com/inmuebles/fincas/piedecuesta/barroblanco/cod-fcpt-v000
4	Lote	Vereda Volador Piedecuesta	330.000.000	0,15	1.529	Sin construcciones en cercanías a restaurante el Buey en área de influencia de trayecto del AVEM	www,fincaraiz.com	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/los-colorados/piedecuesta/7620876

Fuente: Modelo ANI con datos de investigación de mercado inmobiliario SCA Santander LI, muestra de mercado específica para Suelo Rural Suburbano Zona de Desarrollo Industrial en trayecto y área de influencia del AVEM en municipio de Piedecuesta.

8.2 DEPURACIÓN DE MERCADO

TABLA 31 - DEPURACION DE MERCADO DE VALOR DE SUELO SUBURBANO, ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL EN TRAMO 1 DEL AVEM EN PIEDECUESTA									
N°	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO	% NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN O ANEXOS
					ÁREA EN M2	V M2 COP	ÁREA EN M2	V M2 COP	
1	Vereda Guatiguará Ruitoque alto Piedecuesta	4.600.000.000	0%	4.600.000.000	28.400	161.972	0	0	0
2	Vereda Guatiguará Tres Esquinas Piedecuesta	3.960.000.000	3%	3.841.200.000	22.000	174.600	0	0	0
3	Vereda Barroblaco Piedecuesta	2.200.000.000	10%	1.990.000.000	11.700	170.085	300	700.000	210.000.000
4	Vereda Volador Piedecuesta	330.000.000	11%	295.000.000	1.529	192.937	0	0	0
Media aritmética						174.898			
Coeficiente de variación:						7,50%			
Desviación Estándar:						13.111,38			
Límite Inferior:						161.972			
Límite Superior:						192.937			

Fuente: Modelo ANI depuración mercado con datos de investigación de mercado inmobiliario SCA Santander LI, para Suelo Rural Suburbano Zona de Desarrollo Industrial en trayecto y área de influencia del AVEM en municipio de Piedecuesta.

8.3 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DIRECTA

Realizada de acuerdo a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en el artículo 9, Consulta a expertos avaluadores o encuestas, esta consulta se soporta en el Estudio de Mercado del AVEM Girón Piedecuesta realizado por la SCA Santander LI. Es una herramienta complementaria para precisar aspectos de valores del suelo, con base en información de casos particulares de avalúos de predios o el conocimiento de la zona y sus condiciones físicas y normativas por la participación en estudios de consultoría o asesoría para el sector público o privado, que tienen los expertos avaluadores consultados.

En el Estudio de Mercado Estudio de Mercado del AVEM Girón Piedecuesta realizado por la SCA Santander LI, se anexan las diferentes encuestas y el acta del comité de expertos avaluadores que aplica para algunos casos particulares y no en este AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. CPM--P-163 B.

8.4 CÁLCULO VALOR DE TERRENO

Para el cálculo se toma el límite superior de la muestra de mercado, determinada para el suelo suburbano de desarrollo industrial en el área de influencia del AVEM en el municipio de Piedecuesta, en razón a la tendencia al alza del valor del suelo en esa zona. Se establece la suma de CIENTO NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M./CTE ($192.937,00) , como valor unitario de metro cuadrado (m2) para hacer el cálculo del área requerida. No se aplica ajuste por condición de forma.

VALOR ÁREA REQUERIDA				
FICHA PREDIAL	**UND**	**CANTIDAD**	**(VC)/PESOS**	**V/TOTAL**
P-163 B	m2	105,10	$ 192.937	$ 20.277.679

8.5 CÁLCULO VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Cálculo de acuerdo la tipología de construcción mejora y/o anexos, resolución 1092 Articulo 20. - indemnización por la afectación de construcciones: No se aplicará depreciación a las construcciones valoradas por cuanto el valor indemnizado debe ser suficiente para reconstruirlas al interior del mismo predio intervenido. Para el caso de construcciones destinadas a vivienda que no puedan ser reconstruidas al interior del mismo predio objeto de intervención y cuyo cálculo de valor de reposición no depreciado sea inferior al establecido para la vivienda de interés prioritario, (VIP) se establecerá como valor mínimo el valor VIP vigente para el momento del cálculo.

8.6 ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIO (A.P.U).

No presenta.

8.7 VALOR DE LAS CONSRUCCIONES ANEXAS

No presenta.

8.7 CÁLCULO DE INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: Cálculo de acuerdo al estudio agropecuario elaborado y presentado por la Sociedad Colombiana

de Arquitectos Regional Santander Lonja Inmobiliaria y Avaluadora y avalado por el ingeniero agrónomo JHON DANEY HERRERA ESCOBAR con MP 54209-406741. – El cual está como anexo en el estudio base y forma parte de este informe valuatorio.

INVENTARIO

INVENTARIO ESPECIES Y CULTIVOS			
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Pasto natural	105,10	100,00	m2

Fuente: Ficha técnica noviembre 16- 2023

CALCULO

VALOR ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto natural	100,1	100,00	m2	$ 6.333	$ 633.967
VALOR TOTAL					$ 633.967

Fuente: Ficha técnica de 16 noviembre – 2023.

8.9 CONSIDERACIONES GENERALES

- ✓ Para determinar el precio justo, se tomó en cuenta el método comparativo o investigación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las del que se avalúa.
- ✓ De acuerdo al uso de suelo No. 2026 de fecha 14 SEP de 2023 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Piedecuesta, se encontró, para la franja requerida de compra, un suelo Rural Suburbano con un uso industrial de bajo impacto.
- ✓ La ubicación del predio, franja requerida, está en la Abscisa Inicial K 19+919,04 m Abscisa Final K 19+970,79 FRANJA DERECHA.
- ✓ El desarrollo actual del sector se verifico por peritos en visita técnica y registro fotográfico.
- ✓ La ubicación del predio se verifico en visita técnica, por coordenadas del trazado vial y plataforma del catastro del AMB.
- ✓ La infraestructura vial se verifico en visita técnica de inspección de peritos al predio y al sector.
- ✓ La extensión del predio se verifico por los peritos según planos y medidas.

- ✓ El sector cuenta con servicios públicos urbanos como son: energía eléctrica, acueducto, telefonía, gas natural, internet, servicio de aseo, y el estado de las vías.
- ✓ La topografía del predio se verifico según planos y visita técnica de inspección de peritos.
- ✓ El acceso al predio por la vía de Guatiguará y Girón Zapatoca el cual se encuentra en regular estado y conecta con vías alternas del sector de Acapulco Mesa de Ruitoque y anillo vial Piedecuesta.
- ✓ la oferta y demanda de este tipo de inmuebles existentes en el momento de efectuarse el avalúo, se observa inicios de escases de lotes para nuevos desarrollos y se presenta especulación por su potencial y positivo desarrollo que trae el anillo vial.

8.10 CONSIDERACIONES ESPECIALES

- ✓ El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble.
- ✓ El presente avaluó no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico.
- ✓ En el momento de determinar el precio, no se encontró un volumen de ofertas significativo debido a la expectativa.
- ✓ Al momento de la visita no se encontraron los residentes por ser una zona rural por lo cual se optó por la consulta de peritos de la SCA.
- ✓ La vocación del predio sigue siendo rural, aunque su uso de suelo es industria de medio y bajo impacto.
- ✓ No se encontraron afectaciones de orden público ni en el predio ni en la zona.
- ✓ Las expectativas que genera la a nueva vía, a futuro, es un factor determinante en la valorización de la zona, y el desarrollo que ha tenido la zona teniendo en cuenta que su plan de ordenamiento no se actualiza desde el año 2003.
- ✓ Inciden en el valor, factores como vocación de la vocación de vivienda, asentamientos de industria dinámica de desarrollo de parcelaciones dinámica de vivienda e infraestructura.
- ✓ El predio no se encuentra sobre servidumbres, Rondas hídricas, suelos protegidos y su procedimiento metodológico para la respectiva valoración.
- ✓ El predio no tiene afectación de tipo ambiental.

- ✓ Con respecto a las servidumbres, no se encuentran servidumbres inscriptas en su folio.
- ✓ El predio no presenta conflictos de uso.
- ✓ Su disponibilidad de agua de consumo humano es mediante empresa de servicios públicos, las actividades agropecuarias, es obtenida mediante aguas lluvias, concesiones de aguas entre otras.
- ✓ El predio tiene una pendiente predominantemente plana lo que facilita el aprovechamiento de la totalidad del área del terreno, con posibilidades de mecanización limpia para el desarrollo de actividades agropecuarias.
- ✓ El área del predio se encuentra habilitada para el establecimiento de una actividad económica en busca de su mayor y mejor uso, que está dirigido al uso industrial.
- ✓ Presenta red de alta tensión no detectada en la ficha técnica.

9-CÁLCULO DEL AVALUÓ

Hechas las anteriores consideraciones el Valor Comercial más probable del inmueble es el siguiente:

INFORME FINAL Y LIQUIDACIÓN DE AVALÚO					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA/ CANT.	VR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	VALOR ÁREA REQUERIDA	m2	105,1	$ 192.937	$ 20.277.679
2	VALOR ÁREA REMANENTE	m2	0,00	$ -	$ -
3	VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXAS	glb	0		$ -
4	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	glb	1	$ 665.633	$ 665.633
				VALOR TOTAL AVALÚO	$ 20.943.312

$ 20.943.312

SON: VEINTE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS M/CTE .

FECHA ELABORACIÓN INFORME: 15 DE AGOSTO DE 2024

ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO
Arquitecto perito RAA: No AVAL 53446178

GILBERTO CAMACHO
Arquitecto perito RAA: No AVAL 13805721

Vo Bo DAVID ALBERTO ARIAS MANTILLA
Arquitecto director de Lonja SCA
Arquitecto perito RAA: No AVAL 91263855

EMITIDO PARA REVISIÓN DE INTERVENTORÍA.

10-CÁLCULO DE DAÑO EMERGENTE:

Ley 1682 de 2013, Ley de Obras viales e Infraestructura, Art 23 y 37 modificado por el articulo 6 ley 1742 de 2014 que establece lo siguiente:

El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses. En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado. En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área re-querida a expropiar para el proyecto que corresponda.

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

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.que dan facultades al IGAC para reglamentar metodología de avalúos comerciales. Se determina valorar como daño emergente Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial. Se pagara notariado y registro del predio, levantar limitaciones de dominio traslado de los bienes muebles, costos de bodegaje

si existen trasteos, costos de montaje y reinstalación, desinstalación de servicios públicos, impuesto predial proporcional, adecuación de áreas remanentes - no aplica la retención de ganancia ocasional ni retenciones en la fuente obligados por la DIAN - Indemnización: Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

10.1 GASTOS NOTARIALES:

El Decreto Ley 960 de 1970, regula las tarifas para notariado y registro y pueden estar entre el 2% al 4% más impuestos del valor de la propiedad, Son los desembolsos de dinero que se hacen de acuerdo al valor económico del acto o negocio jurídico que se deba solemnizar en escritura pública de una notaría determinada, así como los de beneficencia y registro cuando se refiere a bienes inmuebles, o en cualquiera de ellas cuando es un acto no relacionado con estos.

11. PAGO DE GASTOS NOTARIALES:

Esto se determina dependiendo del tipo de trámite que se vaya a realizar, para este caso los debe pagar el comprador del inmueble ya que la solicitud del inmueble es expropiación por vía administrativa, para obra pública y bien general. - Pueden llegar a representar entre el 2% al 4% del valor de la propiedad, dependiendo si se es comprador o vendedor. Deben pagarse tanto para vivienda nueva como para usada y lo rige el Decreto Ley 960 de 1970, Titulo III capitulo II, y las normas que lo suplan o lo complementen, para establecer las máximas que deben pagarse por este concepto. la rete fuente es a cargo del vendedor por norma legal, que es equivalente al 1% del valor comercial del predio, la cual no se tiene en cuenta. (ley 223 de 1995, decreto 650 de 1996).

CÁLCULO DAÑO EMERGENTE			
MONTO PREDIO POR AVÁLUO		**20.943.312**	%
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRO			
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$	523.583	2,5%
ESCRITURACIÓN	$	113.094	0,54%
REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICOS	$	349.753	1,67%
VALOR NOTARÍADO Y REGISTRO	**$**	**986.430**	**4,71%**
IMPUESTOS			
RETENCION EN LA FUENTE	$	209.433	1,0%
IMPUESTO DE BENEFICENCIA	$	209.433	1,0%
VALOR IMPUESTOS	**$**	**418.866**	**2,0%**
VALOR TOTAL	**$**	**1.405.296**	**6,71%**
Fuente: Superintedencia de notariado y registro			

CÁLCULO DAÑO EMERGENTE	
PAGO DE IMPUESTO PREDIAL	
DESCRIPCIÓN	%
VALOR IMPUESTO PREDIAL	**100%**
PRIMER TRIMESTRE	75,00%
SEGUNDO TRIMESTRE	50,00%
TERCER TRIMESTRE	25,00%
CUARTO TRIMESTRE	12,50%
Nota: Lo debe calcular la gestión predial	

Resolución 898 de 2014 Articulo 17 numeral 6. Impuesto predial.

Nota: La retefuente es a cargo del vendedor por norma legal, que es equivalente al 1% del valor comercial del predio, la cual no se tiene en cuenta (Ley 223 de 1995, decreto 650 de 1996).
El daño emergente por este concepto se calculó aproximadamente a los costos y gastos notariales los cuales varían al valor final de enajenación y el valor de documentos que se registre en el acto notarial de legalización.

12. CÁLCULO DE LUCRO CESANTE:

Solo aplica para predios que tengan que valorar arriendos, locales y establecimientos de comerciales en marcha y se deben presentar insumos contables y soportes para su cálculo.

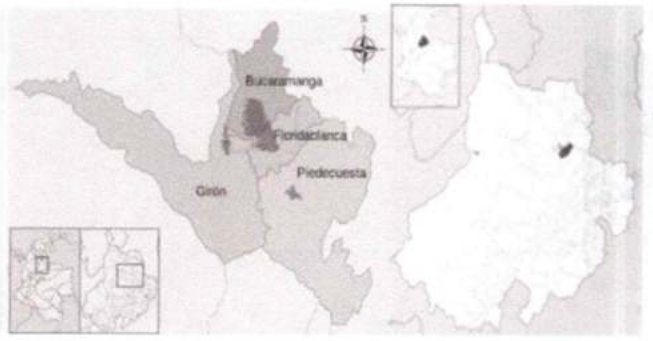
13. DICTAMEN PERICIAL:

De acuerdo a los insumos suministrados por el concesionario vial CVAM en la ficha predial y realizado los análisis previos y estudios de las diferentes

zonas de acuerdo al trazado de la vía y aplicando las metodologías de la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el presente avalúo se liquidará bajo las áreas legalizadas del inmueble que aparecen en títulos del estudio suministrado. El valor área requerida con estudio de mercado soportados en el estudio de Mercados - aplicando un valor base (VB) y factorizado por los peritos con variables que lo ajusten a un valor justo y razonable. El valor de construcciones anexas se soporte por tipologías de construcciones que se soportan en el estudio base de mercado de zonas y los peritos las ajustan metodología de costo reposición aplicando su estado de conservación y años de uso. Las mejoras se calculan por análisis de precios unitarios (APU) como soporte de sustento con valores actuales de materiales y mano de obra de la fuente de datos de la lonja SCA – y cotizaciones de materiales en ferretería del municipio de Girón para el daño emergente se aplican las tarifas para notariado y registro, se expresa de manera independiente para no afectar el valor de compra, el valor de lucro cesante se soporta de acuerdo al caso en particular da cada inmueble. Todos los cálculos están comprobados en el informe de manera objetiva todo dentro de la ley 1673 – 2013 conocimiento, idoneidad, equidad, justicia, eficiencia, y transparencia.

Para el cálculo del terreno requerido de un área de 105,10 m2 ubicada en el margen derecha del trazado de la vía entre el K 19+919,04 m ,Abscisa Final K 19+970,79 del trayecto Chocoita tres esquinas del AVEM y localizado en Tramo 1 del AVEM en el municipio de Piedecuesta desarrollo industrial , el predio no presenta área remanente según ortofoto satelital, tampoco presenta lucro cesante, No presenta mejoras contempladas en el avaluó, solo presenta cultivos Presenta red de alta tensión no detectada en la ficha técnica, ni inscripta en el folio de matricula.

14. PLANOS DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS

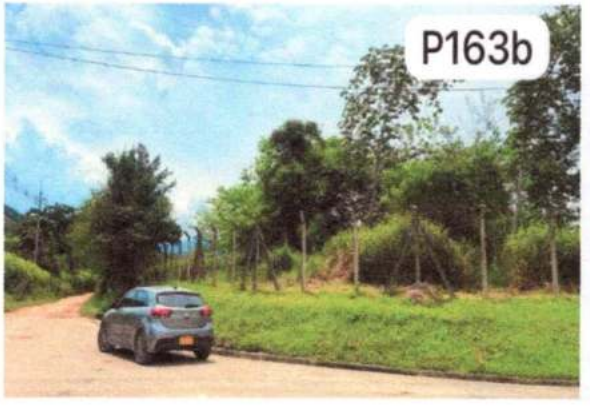




15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fuente: Ficha técnica de diciembre 07 – 2023.

REGISTRO : Vista del predio del predio



REGISTRO : Vista occidental



Registro de evidencia visita técnica marzo 20 – 2024: En el momento de la vista ya había vía desarrollada y no se pudo hacer registro de las construcciones anexas y cultivos y especies.



10. RAA PERITO ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO

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) ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63446178, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63446178.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO 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: **28 Mar 2018** | Regimen: **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 sueib de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción: **13 Ene 2020** | Regimen: **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción: **13 Ene 2020** | Regimen: **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: **10 Mayo 2021** | Regimen: **Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: **13 Ene 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: **13 Ene 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, motocicletas, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: **13 Ene 2020** | 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
13 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
13 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Ene 2020

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 Ene 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	Régimen
13 Ene 2020	Regimen Academico

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	Régimen
13 Ene 2020	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 41 N° 46-42 APTO 201 - EDIF TORRES DE IPACARAY
Teléfono: 3002037851
Correo Electrónico: adrianafabiolamutis@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - La 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) ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63446178

El(la) señor(a) ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO 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.

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA REGIONAL SANTANDER

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

RAA Registro Abierto de Avaluadores

ANA

PIN DE VALIDACIÓN

aaf70a17

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

11. COSTOS UNITARIOS DE CULTIVOS.

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
1	ABETO	ORNAMENTAL	$ 114,000	$ 140,000	$ 190,000
2	ACACIO-CAFECITO	ORNAMENTAL	$ 102,000	$ 160,000	$ 210,000
3	ACACIA	ORNAMENTAL	$ 102,000	$ 160,000	$ 210,000
4	ACEITUNO	MADERABLE	$ 135,000	$ 220,000	$ 300,000
5	ACHOTE	ARBUSTO	$ 45,000	$ 90,000	$ 135,000
6	AGUACATE	FRUTAL	$ 85,000	$ 135,000	$ 200,000
7	AJI	MADERABLE	$ 38,000	$ 75,000	$ 120,000
8	ALCURUCO	FRUTAL	$ 40,000	$ 78,000	$ 140,000
9	ALGARROBO	MADERABLE	$ 175,000	$ 30,000	$ 420,000
10	ALMENDRO	MADERABLE	$ 85,000	$ 140,000	$ 200,000
11	ANIME	MADERABLE	$ 80,000	$ 140,000	$ 200,000
12	ANGARILLO	MADERABLE	$ 95,000	$ 150,000	$ 230,000
13	ANGELINO	MADERABLE	$ 175,000	$ 250,000	$ 325,000
14	ANON	FRUTAL	$ 130,000	$ 180,000	$ 255,000
15	ARAZA	FRUTAL-	$ 55,000	$ 75,000	$ 120,000
16	ARNICA	HERBACEA	$ 25,500	$ 37,500	$ 55,000
17	ARO	FORRAJERO	$ 80,000	$ 120,000	$ 17,000
18	ARRAYAN	ORNAMENTAL	$ 75,000	$ 125,000	$ 185,000
19	ARAUCARIA	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 70,000	$ 135,000
20	ARENILLO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
21	BARBOSA	ARBOREO	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
22	BADEA	FRUTAL	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
23	BAILADOR	ARBOREO	$ 55,000	$ 77,000	$ 125,000
24	BANANO	FRUTAL	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
25	BAYO	HERBACEA	$ 30,000	$ 50,000	$ 75,000
26	BALSO	MADERABLE	$ 75,000	$ 125,000	$ 175,000
27	BAMBU	GRAMINEA	$ 65,000	$ 115,000	$ 165,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
28	BARBA TURCO	ORNAMENTAL	$ 17,500	$ 30,000	$ 60,000
29	BEJUCO	MADERABLE	$ 57,000	$ 110,000	$ 160,000
30	BILIBILI	MADERABLE	$ 155,000	$ 230,000	$ 300,000
31	BICHOMACHO	MALEZA	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
32	BIJAO	HERBACEA	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
33	BONCHE	ORNAMENTAL	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
34	BORE	HERBACEA	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
35	BOROJO	FRUTAL	$ 100,000	$ 150,000	$ 200,000
36	BUCARO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
37	BUCHE GALLINA	ORNAMENTAL	$ 17,500	$ 30,000	$ 60,000
38	CACAO	CULTIVO	$ 80,000	$ 130,000	$ 190,000
39	CAFÉ	CULTIVO	$ 80,000	$ 130,000	$ 190,000
40	CAUCHO - FICUS	MADERABLE	$ 75,000	$ 130,000	$ 160,000
41	CAUCHO -	LATEX	$ 150,000	$ 240,000	$ 310,000
42	CALIENTAMANOS	ARBUSTO	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
43	CAMPANO	MADERABLE	$ 100,000	$ 175,000	$ 210,000
44	CANANEO	MADERABLE	$ 67,000	$ 92,000	$ 160,000
45	CANDELO	MADERABLE	$ 57,000	$ 80,000	$ 145,000
46	CANTAGALLO	ORNAMENTAL	$ 55,000	$ 102,000	$ 1,350,000
47	CAÑA DE AZUCAR	CULTIVO	$ 1,200	$ 2,000	$ 2,500
48	CAÑABRAVA	HERBACEA	$ 16,000	$ 22,000	$ 35,000
49	CAPOTE	LEÑOSO	$ 50,000	$ 75,000	$ 150,000
50	CACTUS		$ 10,000	$ 15,000	$ 35,000
51	CARACOLI	MADERABLE	$ 140,000	$ 210,000	$ 290,000
52	CARAMBOLO	FRUTAL	$ 18,000	$ 30,000	$ 60,000
53	CARBONERO	MADERABLE	$ 57,000	$ 102,000	$ 145,000
54	CARRETILLO	ORNAMENTAL	$ 50,000	$ 80,000	$ 140,000
55	CARRETO	MADERABLE	$ 160,000	$ 280,000	$ 410,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
56	CARTAGENO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 125,000
57	CAÑAGUATE	MADERABLE	$ 102,000	$ 150,000	$ 210,000
58	CAÑAFISTULA	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
59	CAÑANDONGO	MADERABLE	$ 18,500	$ 50,000	$ 80,000
60	CARTUCHO	HERBACEA	$ 18,000	$ 30,000	$ 58,000
61	CASTAÑO	MADERABLE	$ 125,000	$ 150,000	$ 200,000
62	CAYENA	ORNAMENTAL	$ 30,000	$ 50,000	$ 80,000
63	CAMBOMBO		$ 25,000	$ 60,000	$ 102,000
64	CAMAJON	MADERABLE	$ 50,000	$ 80,000	$ 150,000
65	CAVATE		$ 12,000	$ 25,000	$ 50,000
67	CEBOLLA -LIRIO BLANCO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 60,000	$ 80,000
68	CEDRO	MADERABLE	$ 120,000	$ 220,000	$ 290,000
69	CEDRILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
70	CEIBA BRUJA	MADERABLE	$ 70,000	$ 120,000	$ 180,000
71	CEIBA TOLUA	MADERABLE	$ 160,000	$ 300,000	$ 420,000
72	CENICERA	MADERABLE	$ 11,000	$ 160,000	$ 210,000
73	CEREZO	ORNAMENTAL	$ 160,000	$ 200,000	$ 250,000
74	CHAPARRO	ARBUSTO	$ 18,000	$ 50,000	$ 80,000
75	CHARO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
76	CIRUELA	FRUTAL	$ 60,000	$ 120,000	$ 180,000
77	CHICALA	MADERABLE	$ 80,000	$ 120,000	$ 170,000
78	CHICHARO	MADERABLE	$ 45,000	$ 80,000	$ 102,000
79	CHINGALE	MADERABLE	$ 60,000	$ 120,000	$ 180,000
80	CHIRIMOYO	FRUTAL	$ 120,000	$ 16,000	$ 240,000
81	CHITATO	MADERABLE	$ 50,000	$ 80,000	$ 140,000
82	CHOCHO	ORNAMENTAL	$ 60,000	$ 11,000	$ 160,000
83	CHONQUE	HERBACEA	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

Nº	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
84	CHONTA	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
85	CHONTADURO	FRUTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
86	CHURIMO	MADERABLE	$ 55,000	$ 110,000	$ 170,000
87	CLAVELINO	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 45,000	$ 80,000
88	COCO	FRUTAL	$ 120,000	$ 210,000	$ 280,000
89	COCUYINA	MADERABLE	$ 100,000	$ 260,000	$ 500,000
90	COCOMONO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 210,000
91	COLMILLO DE	HERBACEA	$ 8,000	$ 16,000	$ 40,000
92	COMINO	MADERABLE	$ 110,000	$ 240,000	$ 460,000
93	COPE - MAMEY	ORNAMENTAL	$ 100,000	$ 140,000	$ 210,000
94	COPILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
95	COQUILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
96	CORAZON	HERBACEA	$ 14,500	$ 20,000	$ 35,000
97	CORALITO	ORNAMENTAL	$ 21,800	$ 45,000	$ 90,000
98	CORDONCILLO	ARBUSTO	$ 15,000	$ 45,000	$ 75,000
99	COROZO	PALMA	$ 80,000	$ 120,000	$ 180,000
100	COSTILLO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
101	CORRALITO	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 120,000	$ 180,000
102	COSTEÑITO	ARBUSTO	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
103	CRISPIN	ORNAMENTAL	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
104	CRUZETO	ORNAMENTAL	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
105	CROTO	ORNAMENTAL	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
106	CUBO - HIERRO	ORNAMENTAL	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
107	CUCARACHERO	HERBACEA	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
108	CULIMBO		$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
109	CURALINA	HERBACEA	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
110	CUCHARO	ORNAMENTAL	$ 35,000	$ 80,000	$ 125,000
111	DINDE	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
112	DIVIDIVI	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
113	DORMILON	MADERABLE	$ 75,000	$ 90,000	$ 140,000
114	ESCOBILLO	ORNAMENTAL	$ 75,000	$ 90,000	$ 140,000
115	ESPINACA	HERBACEA	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
116	ESPINOSO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 78,000	$ 125,000
118	EUCALIPTO	MADERABLE	$ 145,000	$ 200,000	$ 300,000
119	ESTORAQUE	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
120	FIQUE		$ 18,000	$ 40,000	$ 80,000
121	FICO	ARBUSTO	$ 18,000	$ 40,000	$ 80,000
122	FICUS	MADERABLE	$ 60,000	$ 115,000	$ 180,000
123	FRIJOLITO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
124	FLORMORADO	MADERABLE	$ 150,000	$ 210,000	$ 280,000
125	FRUTA TROPICAL		$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
126	GAICARO		$ 180,000	$ 460,000	$ 80,000
127	GABILLO-JABILLO		$ 70,000	$ 130,000	$ 190,000
128	GALAPO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 150,000
129	GALLINERO	MADERABLE	$ 90,000	$ 150,000	$ 200,000
130	GUANDUL	FORRAJERO	$ 12,500	$ 18,500	$ 32,000
131	GARCERO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
132	GRANADILLO		$ 75,000	$ 90,000	$ 160,000
133	GUACHARACO	MADERABLE	$ 70,000	$ 95,000	$ 150,000
134	GUACARY	MADERABLE	$ 130,000	$ 180,000	$ 250,000
135	GUACA	MEDICINAL		$ 10,000	
136	GUADUA	MADERABLE	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
137	GUAJARO	ORNAMENTAL	$ 18,000	$ 480,000	$ 80,000
138	GUALANDAY	MADERABLE	$ 102,000	$ 150,000	$ 200,000
139	GUAMITO	FRUTAL	$ 35,000	$ 72,000	$ 100,000
140	GUAMO	FRUTAL	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
141	GUAMO MACHO	MADERABLE	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000
142	GUANABANO	FRUTAL	$ 120,000	$ 170,000	$ 240,000
143	GURAMBU	MADERABLE	$ 70,000	$ 100,000	$ 150,000
144	GUARUMO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
145	GUASIMO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
146	GUAYABO	FRUTAL	$ 70,000	$ 100,000	$ 140,000
147	GUAYABO DULCE		$ 70,000	$ 100,000	$ 140,000
148	GUAYABO AGRIO		$ 16,000	$ 45,000	$ 80,000
149	GUAYABO DE PAVA	LEÑOSO	$ 20,000	$ 50,000	$ 90,000
150	GUAYACAN	MADERABLE	$ 155,000	$ 300,000	$ 420,000
151	GUAYACAN DE		$ 80,000	$ 100,000	$ 150,000
152	GUAYACAN JOBO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
153	GUAYABILLO		$ 120,000	$ 180,000	$ 260,000
154	GUSANERO	MADERABLE	$ 150,000	$ 300,000	$ 410,000
155	GROJO -		$ 10,000	$ 26,000	$ 45,000
156	GUSANILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 100,000	$ 150,000
157	GINEO - MANZANO		$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
158	HABILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
159	HIGUERON	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
160	HOBO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
161	HOJA MENUDA	ARBUSTO	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
162	HOJARASCO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
163	HUESO	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
164	HUEVOBURRO	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
165	HUEVO DE PERRO	ARBUSTO	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
166	IGUA AMARILLO	MADERABLE	$ 150,000	$ 280,000	$ 40,000
167	IVOAMARILLO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 20,000
168	JAGUITO	MADERABLE	$ 70,000	$ 90,000	$ 150,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
169	JABONCILLO	ORNAMENTAL	$ 160,000	$ 45,000	$ 80,000
170	KARATE - INDIO		$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
171	KUDZU		45000 M²		
172	LAGUNERO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 110,000
173	LANO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 110,000
174	LANILLO		$ 140,000	$ 350,000	$ 45,000
175	LATIGO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
176	LAUREL - JAZMIN	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
177	LECHERO	MADERABLE	$ 120,000	$ 180,000	$ 250,000
178	LECHOSO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
179	LECHOLAYA	MADERABLE	$ 25,000	$ 62,000	$ 100,000
180	LENGUA DE SUEGRA	HERBACEA	$ 9,000	$ 22,000	$ 39,000
181	LIRIO ORNAMENTAL	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 25,000	$ 60,000
182	LIMON	FRUTAL	$ 10,000	$ 70,000	$ 120,000
183	LIMON DE CASTILLA	FRUTAL	$ 12,000	$ 120,000	$ 180,000
184	LIMON INGERTO	FRUTAL	$ 10,000	$ 27,000	$ 52,000
185	LIMON	FRUTAL	$ 12,000	$ 80,000	$ 120,000
186	LIMONCILLO	ORNAMENTAL	$ 18.000/ML		
187	LIMA	FRUTAL	$ 30,000	$ 80,000	$ 120,000
188	LLOVIZNO	ORNAMENTAL	$ 60,000	$ 120,000	$ 180,000
189	LLUVIA DE ORO	ORNAMENTAL	$ 13,200	$ 50,000	$ 80,000
190	LUMBO		$ 80,000	$ 130,000	$ 190,000
191	MACANILLO	PALMA	$ 50,000	$ 80,000	$ 120,000
192	MACUNA	PALMA	$ 20,000	$ 50,000	$ 80,000
193	MAJAGUA	ARBOREO	$ 80,000	$ 120,000	$ 200,000
194	MAJUMBO		$ 30,000	$ 70,000	$ 120,000
195	MALAGANO	MADERABLE	$ 80,000	$ 120,000	$ 180,000
196	MALAMBO	ORNAMENTAL	$ 100,000	$ 150,000	$ 200,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
197	MAMONCILLO -	FRUTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 200,000
198	MANCHOSA		$ 20,000	$ 60,000	$ 85,000
199	MANCERO		$ 60,000	$ 80,000	$ 130,000
200	MANCHADOR		$ 60,000	$ 120,000	$ 180,000
201	MANDARINO	FRUTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 210,000
202	MANGO	FRUTAL	$ 75,000	$ 150,000	$ 200,000
203	MATARRATON	ORNAMENTAL	$ 12,000	$ 50,000	$ 70,000
204	MATARRATON		$ 16,000	$ 60,000	$ 90,000
205	MATARRATON		$ 60,000	$ 80,000	$ 130,000
206	MATA DE PINO		$ 15,000	$ 40,000	$ 70,000
207	MARIPOSO	HERBACEA	$ 14,000	$ 40,000	$ 70,000
208	MARACUYA	FRUTAL	$ 45,000	$ 120,000	$ 150,000
209	MARAÑON	FRUTAL	$ 120,000	$ 160,000	$ 240,000
210	MASTRE	ORNAMENTAL	$ 30,000	$ 70,000	$ 120,000
211	MAIZ TOSTAO		$ 15,000	$ 40,000	$ 70,000
212	MELINA	MADERABLE	$ 60,000	$ 120,000	$ 160,000
213	MECANILLO		$ 65,000	$ 120,000	$ 140,000
214	MOCARILLO		$ 15,000	$ 45,000	$ 80,000
215	MELCOCHO	ARBOREO	$ 16,000	$ 30,000	$ 45,000
216	MIRTO	ARBUSTO	$ 8,000	$ 22,000	$ 40,000
217	MONCORO	MADERABLE	$ 120,000	$ 230,000	$ 300,000
218	MOLANO		$ 55,000	$ 110,000	$ 160,000
219	MORA -MORAL	MADERABLE	$ 58,000	$ 110,000	$ 162,000
220	MORADILLO	MADERABLE	$ 54,000	$ 108,000	$ 152,000
221	MORINGO	ORNAMENTAL	$ 107,000	$ 162,000	$ 224,000
222	MORO	COMESTIBLE	$ 55,000	$ 80,000	$ 130,000
223	MORTIÑO	ARBUSTO	$ 82,000	$ 130,000	$ 190,000
224	MUÑECO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 190,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
225	NACEDERO	MADERABLE	$ 30,000	$ 70,000	$ 120,000
226	NACUMA	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 40,000	$ 70,000
227	NARANJO	FRUTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 210,000
228	NARANJO AGRIO	FRUTAL	$ 62,000	$ 80,000	$ 130,000
229	NAUNO	MADERABLE	$ 132,000	$ 265,000	$ 375,000
230	NIM - CANELO	ARBUSTO	$ 16,500	$ 45,000	$ 70,000
231	NIGUITO - UVERO	MADERABLE	$ 110,000	$ 165,000	$ 230,000
232	NISPERO	MADERABLE	$ 55,000	$ 110,000	$ 160,000
233	NOGAL	MADERABLE	$ 62,000	$ 110,000	$ 165,000
234	NONI	FRUTAL	$ 52,000	$ 110,000	$ 157,000
235	OITI	ORNAMENTAL	$ 14,000	$ 27,000	$ 39,000
236	OLIVON	ORNAMENTAL	$ 28,000	$ 64,000	$ 110,000
237	OREJERO	MADERABLE	$ 53,000	$ 115,000	$ 154,000
238	OJO DE BUEY		$ 14,200	$ 38,000	$ 64,000
239	PAJARITO -	FRUTAL	$ 51,000	$ 115,000	$ 162,000
240	PAJA PUYA		$ 32.000/ML		
241	PALMA AFRICANA	PALMA DE ACEITE	$ 214.000 (2-4 años)	$ 318.000 (4-6 años)	$ 450.000 (6-8 años)
242	PALMA JARDIN	PALMA	$ 56,000	$ 115,000	$ 165,000
243	PALMA ANDI	PALMA	$ 129,000	$ 189,000	$ 223,000
244	PALMA FUNEBRE	PALMA	$ 57,000	$ 112,000	$ 162,000
245	PALMA BISMARCKIA	PALMA	$ 262,000	$ 745,000	$ 1,125,000
246	PALMA AMARGA	PALMA	$ 54,000	$ 82,000	$ 132,000
247	PALMA BOTELLA	PALMA	$ 54,000	$ 125,000	$ 185,000
248	PALMA DE VINO	PALMA	$ 62,000	$ 80,000	$ 130,000
249	PALMA DE COCO	PALMA -	$ 77,000	$ 128,000	$ 208,000
250	PALMA IRACA	PALMA LATA	$ 55,000	$ 82,000	$ 132,000
251	PALMA NATIVA	PALMA	$ 27,000	$ 64,000	$ 110,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
252	PALMA NOLI	PALMA	$ 78,000	$ 128,000	$ 190,000
253	PALMA REAL	PALMA MALIBU	$ 57,000	$ 77,000	$ 128,000
254	PALMA REDONDA	PALMA	$ 53,000	$ 115,000	$ 160,000
255	PALMA SILVESTRE	PALMA	$ 56,000	$ 112,000	$ 162,000
256	PALMAS RARAS	PALMA	$ 61,000	$ 112,000	$ 160,000
257	PALMA TAMACO	PALMA	$ 62,000	$ 77,000	$ 130,000
258	PALMERA	PALMA	$ 45,000	$ 72,000	$ 120,000
259	PALO BLANCO	ORNAMENTAL	$ 48,000	$ 74,000	$ 120,000
260	PARAMOSO	ORNAMENTAL	$ 57,000	$ 78,000	$ 128,000
261	PARA SIEMPRE	MADERABLE	$ 28,000	$ 64,000	$ 110,000
262	PAPAYO	FRUTAL	$ 13,000	$ 14,000	$ 27,000
263	PASTO ALEMAN	HERBACEA	$ 54.000/ML		
264	PASTO BRACHIARIA	HERBACEA	$ 42.000/ML		
265	PASTO ANGLETON	HERBACEA	$ 38.000/ML		
266	PASTO COLOSUANA	HERBACEA	$ 45.000/ML		
267	PASTO INDIA	HERBACEA	$ 44.000/ML		
268	PASTO NATURAL	HERBACEA	$ 38.000/ML		
269	PASTO KING GRASS	HERBACEA	$ 35.000/ML		
270	PASTO SOLANA	HERBACEA	$ 31.000/ML		
271	PASTO MEJORADO	HERBACEA	$ 42.000/ML		
272	PATEGALLINA	MADERABLE	$ 54,000	$ 121,000	$ 144,000
273	PATEGALLO		$ 13,000	$ 16,000	$ 18,000
274	PATEGALLO -	ORNAMENTAL	$ 65,000		
275	PATEVACA	ORNAMENTAL	$ 52,000	$ 110,000	$ 162,000
276	PAYANDE	ARBUSTO	$ 32,000	$ 64,000	$ 112,000
277	PELA	ORNAMENTAL	$ 14,000	$ 39,000	$ 64,000
278	PERALEJO HEMBRA		$ 27,000	$ 64,000	$ 112,000
279	PEPABURRO	ARBUSTO	$ 28,000	$ 64,000	$ 112,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
280	PEPALORO	ARBUSTO	$ 57,000	$ 78,000	$ 130,000
281	PERAMONTE	ARBOREO	$45,000	$ 64,000	$78,000
282	PINO	MADERABLE	$ 56,000	$ 110,000	$ 160,000
283	PINTAO	ARBUSTO	$ 57,000	$ 112,500	$ 165,500
284	PIÑA - PIÑON	FRUTAL	$ 57,000	$ 110,000	$ 162,000
285	PIÑA ARBOL		$ 11,500	$ 13,000	$ 14,000
286	PIÑA DE GALLO		$22,000	$ 37,000	$46,000
287	PLANTA DE JARDIN	ORNAMENTAL	$ 11,500	$ 22,000	$ 39,000
288	PLATANO	FRUTAL	$ 23,000	$ 39,000	$ 64,000
289	PLATANO MAFOFO		$ 67,000		
290	PLATANILLO		$ 47,000		
291	POLVILLO	MADERABLE	$ 275,000	$ 315,000	$ 440,000
292	POMARROSA	FRUTAL	$ 28,000	$ 64,000	$ 115,000
293	POMELO	FRUTAL	$ 112,500	$ 165,000	$ 223,000
294	POPORO	HERBACEA	$ 19,000	$ 42,000	$ 64,000
295	POPOCHO		$ 67,000		
296	PUYU		$ 21,000	$ 42,000	$ 68,000
297	QUIJAMACHO		$ 54,000	$ 78,000	$ 132,000
298	RAYO	MADERABLE	$ 57,000	$ 115,000	$ 145,000
299	RABO IGUANO	ORNAMENTAL	$ 21,000	$ 42,000	$ 65,000
300	RESBALAMONOS	MADERABLE	$ 53,000	$ 115,000	$ 145,000
301	ROBLE	MADERABLE	$ 245,000	$ 315,000	$ 435,000
302	RUDA		$4500	$ 72,000	$80,000.00
303	SAMAN	MADERABLE	$ 58,000	$ 115,000	$ 162,000
304	SAPAN	MADERABLE	$ 52,000	$ 115,000	$ 154,000
305	SANGREGADO	ORNAMENTAL	$ 53,000	$ 110,000	$ 132,000
306	SANGRETORO	MADERABLE	$ 51,000	$ 110,000	$ 132,000
307	SANQUEMULA	ORNAMENTAL	$ 48,000	$ 110,000	$ 132,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
308	SANTACRUZ	MADERABLE	$ 51,000	$ 132,000	$ 140,000
309	SABILA	HERBACEA	$ 12,000	$ 23,000	$ 120,000
310	SALVION	ARBUSTO	$ 23,000	$ 39,000	$ 64,000
311	SAUCO	ORNAMENTAL	$ 31,000	$ 64,000	$ 120,000
312	SIETE CUEROS	ARBOREO	$ 120,000	$ 160,000	$ 240,000
313	SWINGLIA	ORNAMENTAL	$ 18.000/ML		
314	SOCARRON -	MADERABLE	$ 57,000	$ 82,000	$ 131,000
315	SOLERA	MADERABLE	$ 120,000	$ 210,000	$ 255,000
316	SOMBRERA	ORNAMENTAL	$ 46,000	$ 73,000	$ 112,500
317	SOMBRILLO		$ 13,000	$ 22,000	$ 42,000
318	SUAN	MADERABLE	$ 47,000	$ 73,000	$ 117,000
319	TABACO		$ 49,000	$ 110,000	$ 142,000
320	TACHUELO	MADERABLE	$ 68,000	$ 112,000	$ 166,500
321	TAYELO		$ 240,000		
322	TAMARINDO	FRUTAL	$ 55,000	$ 110,000	$ 140,000
323	TROMPILLO -	MADERABLE	$ 88,000	$ 123,500	$ 185,000
324	TARA	MADERABLE	$ 44,000	$ 98,000	$ 134,000
325	TECA	MADERABLE	$ 260,000	$ 320,000	$ 440,000
326	TECA 24"	MADERABLE	$ 420,000	$ 720,000	$ 1,030,000
327	TECA 12"	MADERABLE	$ 113,000	$ 225,000	$ 340,000
328	TIGRILLO	MADERABLE	$ 57,000	$ 110,000	$ 160,000
329	TOLÚA	MADERABLE	$ 116,000	$ 220,000	$ 320,000
330	TOMATE	FRUTAL	$ 31,000	$ 64,000	$ 110,000
331	TOROMBOLO	FRUTAL	$ 29,000	$ 64,000	$ 120,000
332	TORONJA	FRUTAL	$ 88,000	$ 123,000	$ 198,000
333	TORONJIL	MEDICINAL	$ 12,000		
334	TOTIADERO		$ 56,000	$ 79,000	$ 156,000
335	TOTUMO	ORNAMENTAL	$ 77,000	$ 112,500	$ 170,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
336	TREBOL	MADERABLE	$ 62,000	$ 79,000	$ 165,000
337	TRUPILLO	ORNAMENTAL	$ 28,000	$ 64,000	$ 110,000
338	TRINITARIOS	ORNAMENTAL	$ 18,000	$ 42,000	$ 60,000
339	TULIPAN	ORNAMENTAL	$ 57,000	$ 73,000	$ 142,000
340	TURMEPERRO	ORNAMENTAL	$ 31,000	$ 64,000	$ 110,000
341	TUNO	ARBUSTO	$ 32,000	$ 68,000	$ 135,000
342	UÑA DE GATO	ORNAMENTAL	$ 37,000	$ 65,000	$ 112,500
343	UVITA DE LATA	PALMA	$ 33,000	$ 58,000	$ 98,000
344	BALUASTRE		$ 37,000		
345	CORRAL -		$ 32,000	$ 67,000	$ 113,000
346	VARASANTA-	MADERABLE	$ 54,000	$ 77,000	$ 162,000
347	VARA BLANCA	ORNAMENTAL	$ 31,000	$ 67,000	$ 97,000
348	VARA DE PIEDRA	MADERABLE	$ 52,000	$ 81,000	$ 162,000
349	VERANERA	ORNAMENTAL	$ 23,000	$ 42,000	$ 70,000
350	VERDENACE	ARBUSTO	$ 30,000	$ 70,000	$ 94,000
351	VOLANDERO	MADERABLE	$ 33,000	$ 72,000	$ 120,000
352	VIUDITAS	ORNAMENTAL	$ 22,000	$ 60,000	$ 108,000
353	YARUMO	MADERABLE	$ 27,000	$ 60,000	$ 110,000
354	YATAGO	FORRAJERO	$ 29,000	$ 59,000	$ 106,000
355	YAYA	MADERABLE	$ 26,000	$ 54,000	$ 97,000
356	YUCA	ARBUSTIVA	$ 1,200	$ 2,400	$ 3,200
357	ZAPATILLO	MADERABLE	$ 21,000	$ 42,500	$ 67,000
358	ZAPOTE	FRUTAL	$ 47,000	$ 96,000	$ 134,000
359	ZURRUMBO	ARBUSTO	$ 21,000	$ 42,000	$ 65,000

ING. JHON DANEY HERRERA ESCOBAR
C.C. No. 88.235.662 de CUCUTA
INGENIERO AGRONOMO DE
LA UNIVERSIDAD FRANCSICO
DE PAULA SANTANDER
Matricula Profesional No. 54209-406741

12. INVENTARIO DEL PREDIO.

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

FECHA	16 de noviembre de 2023		
PROYECTO	ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO		
SECTOR	VEREDA GUATIGUARÁ	**Nº PREDIO**	CPM-P-1638
DIRECCIÓN	LOTE 1 SUBESTACIÓN GUATIGUARA		
PROPIETARIO	INTERCONEXION ELECTRICA S A E S P		
ÁREA REQUERIDA	105,100 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0,00 m2		
ÁREA REMANENTE	0,00 m2		
ABSCISAS	Abscisa Inicial: K 19+919,04 m	Abscisa Final:	K 19+970,29 m

CONSTRUCCIONES	**CANT**	**UNID**

ESPECIE: CULTIVOS	**CANT**	**UNID**
Pasto natural	105,10	m2

Yo, _____, identificado con cédula de ciudadanía Nº _____, certifico que la información suministrada es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno. Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

PROPIETARIO, POSEEDOR ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

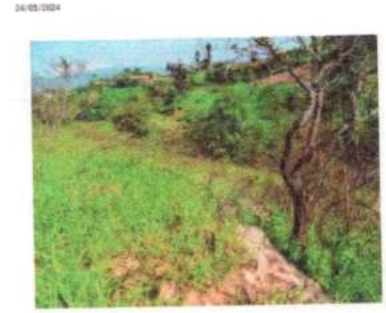
REPRESENTANTE CONSULTOR

13. SOPORTE DE MUESTRAS DE MERCADO.

Muestra 1



Muestra 2



Muestra 3



Muestra 4



14. CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO.

PIEDECUESTA una ciudad para la gente

Oficina Asesora de Planeación

Área:	Código:	Consecutivo:

Piedecuesta, 14 de septiembre de 2023

2026-023

Señora:
KAREN PAOLA BARRERA AMOROCHO
Representante Legal
CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO
Correo: anillovialmetropolitano@gmail.com
Bucaramanga

Asunto: Certificación de la Clasificación y uso del suelo del predio con cedula Catastral No. 68-547-00-0008-0362-000 y matricula inmobiliaria 314-53062 afectado por el trazado del anillo vial externo – **P-163B.** (RE-15609)

Cordial saludo.

En atención al oficio CPM-052-2023 enviado por el Consorcio Progreso Metropolitano, la oficina asesora de Planeación certifica que de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el acuerdo municipal 028 de 2003, Cartografía soporte correspondiente y especificamente lo consignado en el Artículo 225 del mismo acuerdo, los usos identificados para el predio Catastral No. 68-547-00-0008-0362-000 y matricula inmobiliaria 314-53062 objeto de intervención dentro del proyecto CONSTRUCCIÓN DEL ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER Contrato No. C01PCCNTR 4359252 presenta la siguiente reglamentación de uso:



Ilustración 1. Localización Predio No. 68-547-00-0008-0362-000. Fuente: Mapa 9 Ha Zonificación Ambiental – Acuerdo 028 de 2003.

Área	Código:	Consecutivo:

- SUELO RURAL SUBURBANO - SECTOR VALLE DE GUATIGUARA SECTOR INDUSTRIAL DE MEDIO Y ALTO IMPACTO. (Ficha Normativa No. 03 Artículo 225 del acuerdo municipal 028 de 2003)

USO PRINCIPAL	Industrial de Alto y medio Impacto. Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos sólidos especiales y de rechazos. Zonas francas. (Todo desarrollo industrial y de las plantas mencionadas exigirá la aprobación de la autoridad ambiental).
USOS COMPATIBLES	Recreacional Comercial todos los grupos Institucional todos los grupos Educativas y de investigación de bajo impacto Servicios Comerciales todos los grupos Producción agrícola sostenible Reforestación todos los fines con especies nativas, protección ambiental
USOS CONDICIONADOS	Agroindustria Desarrollos metropolitanos de bajo impacto Tratamiento de Residuos solidos Casa de Lenocinio, Moteles, discotecas y similares.
USOS PROHIBIDOS	Servicios Metropolitanos de Medio y Alto Impacto

La descripción de usos corresponde solo al área del predio por donde está planteado el trazado vial.

Cordialmente,

ING. CESAR TOLOZA NÚÑEZ
JEFE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

Revisó:	JAVIER LEONARDO DAZA BECERRA	Asesor Externo CPS	
Proyectó:	JOAN SEBASTIAN DUARTE FLOREZ	Asesor Externo CPS	

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA - NIT: 890.203. 427-2

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO - NIT: 901.670. 846-6

PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. CPM-P-165 A

OBJETO: REALIZAR LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS QUE SE ENCUENTREN UBICADOS ENTRE LOS MUNICIPIOS DE PIEDECUESTA Y GIRÓN SANTANDER PARA EL PROYECTO DEL ANILLO VIAL METROPOLITANO – CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CELEBRADO ENTRE CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA EN CUMPLIMENTO DE LA LEY VALUATORIA EN COLOMBIA

AGOSTO - 2024

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA
REGIONAL SANTANDER

CONSORCIO
PROGRESO METROPOLITANO

INDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL.
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO.
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.
5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA.
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.
7. METODOS VALUATORIOS.
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.
9. CÁLCULO DE DAÑO EMERGENTE.
10. CÁLCULO DAÑO EMERGENTE.
11. GASTOS NOTARIALES.
12. PAGO DE GASTOS NOTARIALES.
13. CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE.
14. DICTAMEN PERICIAL.
15. PLANO DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS.
16. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
17. RAA DE PERITOS.
18. COSTOS UNITARIOS DE CULTIVOS.
19. INVENTARIO DEL PREDIO.
20. SOPORTE MUESTRAS DE MERCADO.
21. CERTIFICADO USO DEL SUELO.

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA REGIONAL SANTANDER

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. **SOLICITANTE**: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato entre las partes CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA, cuyo objeto es ""REALIZAR LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS QUE SE ENCUENTREN UBICADOS ENTRE LOS MUNICIPIOS DE PIEDECUESTA Y GIRÓN SANTANDER PARA EL PROYECTO DEL ANILLO VIAL METROPOLITANO – CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CELEBRADO ENTRE CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA EN CUMPLIMENTO DE LA LEY VALUATORIA EN COLOMBIA" – Según Correo a dirigido a la SCA: directorproyectosprogresom@gmail.com, Con fecha 01 de marzo del 2024 – Encargo valuatorio: Determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y/o los cultivos, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social.

1.2. **AVALÚO NÚMERO:** CPM-P-165 A.

1.3. **TIPO DE INMUEBLE**: El suelo es rural con categoría de protección, suelo de producción agro forestal-Industrial de alto y bajo impacto.

1.4. **TIPO DE AVALÚO**: Corporativo Comercial en lote de terreno Rural en Zona de Afectación del Anillo Vial Externo Metropolitano AVEM, el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados y realizado por una persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) (Ley 1673/13).

1.5. **DEPARTAMENTO**: Santander.

1.6. **MUNICIPIO**: Piedecuesta.

1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO**: Malpaso.

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**: LOTE D.

1.9. **ABSCISADO O COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA**: Abscisa Inicial K 20+231,28 m Abscisa Final K 20+336,45 m franja DERECHA.

1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE**: Lote de Terreno Rural, industrial de bajo y medio impacto.

1.11. **USO POR NORMA:** recreacional, comercial, producción agrícola.

1.12. **FECHA DE LA VISITA AL PREDIO:** 20 de marzo de 2024 - Visita realizada por grupo corporativo de avaluadores.

1.13. **FECHA DEL INFORME DE AVALÚO**: 14 de junio 2024.

1.14. **INFORMACIÓN CATASTRAL**: 68547000000000080735000000000.



Fuente: Consulta catastral AMB del predio a avaluar.

1.15. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**: LOTE D.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO.

2.1. **CERTIFICACIÓN DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:** No. 314-42147 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

2.2. **ESCRITURAS PÚBLICAS.** Escritura Pública No. . 3867 del 31 de octubre del 2005 de la Notaría Segunda de Bucaramanga.

2.3. **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO.** No. 2028 DE 14 SEP 2023 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Piedecuesta.

2.4. **ESTUDIOS DE TÍTULOS.** Con fecha 16/11/2023 elaborado por **JOSE NORBERTO ACEVEDO BAYONA** C.C. 1098673638 de Bucaramanga y T.P. No. 216.528 del C. S. de la J.

2.5. **FICHA PREDIAL.** Ficha Predial No CPM-P-165 A.

2.6. **PLANO PREDIAL** Plano Predial No CPM-P-165 A.

2.7. **INVENTARIO PREDIAL.** Inventario predial No CPM-P-165 A.

2.8. **REGISTRO FOTOGRÁFICO:** Registro CPM-P-165 A.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. **PROPIETARIO: SOCIEDAD DISTRIBUCIONES GRANABASTOS LTDA. / R.L. GILBERTO RAMIREZ RODRIGUEZ con** NIT: 804007120-4 / C.C. 91236810 tomado del estudio de títulos con fecha 16/11/2023 elaborado por **JOSE NORBERTO ACEVEDO BAYONA C.C.** 1098673638 de Bucaramanga T.P. No. 216.528 del C. S. de la Judicatura.

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 3867 del 31 de octubre del 2005 de la Notaría Segunda de Bucaramanga.

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 314-42147 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta y número predial nacional 68547000000000080735000000000.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** el estudio de títulos entregado por el Consorcio establece que el actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble los señores **SOCIEDAD DISTRIBUCIONES GRANABASTOS LTDA./ R.L. GILBERTO RAMIREZ RODRIGUEZ** quienes a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, dada la adquisición del predio por uno de los medios reconocidos por ley: compraventa.

Así mismo establece que una vez revisado el folio de matrícula del predio objeto de estudio se pudo verificar que no existe ninguna anotación que indique que el predio esté inscrito en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados, por lo anterior se puedo establecer que el predio objeto de estudio no aparece incluido en la base de datos de la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL EN GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE.**

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

MUNICIPIO PIEDECUESTA, EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER: La cabecera municipal está localizada aproximadamente a los Coordenadas 6°59'19" de latitud norte (N) 73°03'01" de longitud oeste (W), a una altura sobre el nivel del mar promedio de 1.005 msnm. Dista de Bucaramanga la capital departamental 17 km por vía terrestre.

4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El trayecto del AVEM, con influencia directa en el territorio del municipio de Piedecuesta, está ubicado al occidente de la cabecera municipal, sector Guatiguará, al norte limita con la vereda Mensuly, al occidente limita con la vereda Ruitoque al sur limita las veredas de Monter redondo, Pajonal, Barro blanco y al oriente limita con las zonas de expansión urbana de la cabecera municipal; esta su mayor extensión en el valle del río de oro que los recorre de oriente a occidente. Destacan en su espacio geográfico la infraestructura energética de la subestación electica Guatiguará y la carretera a Guatiguará, en un recorrido casi paralelo al rio, que va desde la vereda del mismo nombre, hasta el cruce del (buey) vereda Los Colorados en el municipio de Piedecuesta, vía por la que se traza en buena parte el AVEM, de que trata este proyecto. Predominan a ambos lados de la vía, predios de diferentes áreas, en parte en conjuntos o parcelaciones con usos de vivienda campestre con actividad agrícola, algunos licenciados antes de la expedición del PBOT. Tomado de El Estudio de Mercado por Tramos EMT, en el trayecto del Anillo Vial Metropolitano

Externo, AVEM, Girón Piedecuesta, elaborado por SCA Santander LI 2024 y PBOT del municipio de Piedecuesta, Acuerdo del Concejo Municipal N° 028 del 2003, del 18 de diciembre de 2003.





Fuente: Estudio de mercado por zonas avalúos del AVEM, SCA Santander LI 2024.

4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector predominan fincas dedicados a la explotación agropecuaria controlada con fines de rehabilitación y protección, hay parcelaciones de recreación pasiva, comercial Institucional, educativo de investigación, se ubica la planta de tratamiento de residuos sólidos. La subestación eléctrica, y parque industrial.

4.3.**TOPOGRAFÍA**: Moderadamente inclinada, con grado de pendiente entre 0-7% plana.

FORMAS DE RELIEVE Y GRADOS DE LA PENDIENTE

FORMAS SIMPLES	FORMAS COMPUESTAS	GRADIENTE PENDIENTE EN	SIMBOLOS
Ligeramente plano	Ligeramente	Inferiores al 3	a
Ligeramente inclinada	Ondulada o ligeramente	3-7	b
Moderadamente inclinada	Fuertemente ondulada o	7-12	c
Fuertemente inclinada	Fuertemente ondulada o	12-25	d
Ligeramente	Fuertemente	25-50	e
Moderadamente	Moderadamente	50-75	f
Fuertemente	Fuertemente	>75	g

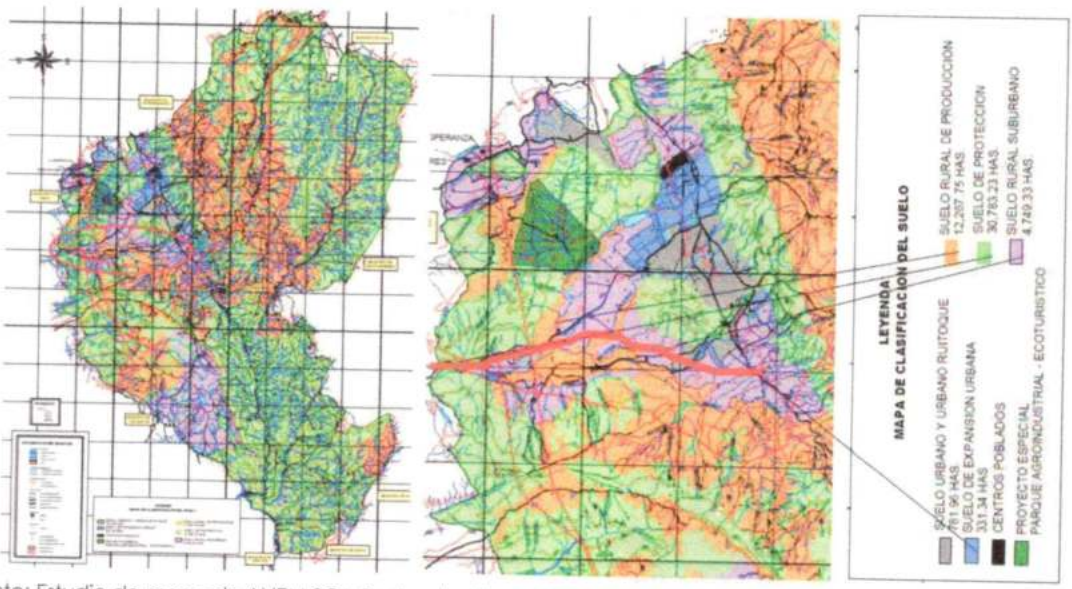
Fuente: IGAC 1996 (modificada para metodología AHT).

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Ítem	Descripción
Temperatura:	12/20 °C (Promedio)
Precipitación:	500/ 2000 milímetros al año (Promedio)
Altura sobre el nivel del mar:	1005 msnm (Cabecera Municipal)

Fuente: (PBOT) del municipio de Piedecuesta.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: En el sector de influencia del AVEM en el municipio de Piedecuesta está determinado por el cauce del rio de oro en un recorrido de oriente a occidente, que en la parte intermedia se une al rio lato o del hato, hasta llegar al límite con el municipio de Girón al extremo occidente del territorio, formando parte de la clasificación agrologica POMCA Rio Alto Lebrija. Las tierras localizadas en este valle y que van elevando sus pendientes al sistema montañoso al occidente, son de clase IV, V, VI y VIII, sobre el valle del rio de oro son de vocación agrícola.



Fuente: Estudio de mercado AVEM SCA Santander LI, con base en mapa N° 15. Clasificación del Suelo Rural PBOT Piedecuesta.

De acuerdo al PBOT de Piedecuesta y a la cartografía oficial contenida, Acuerdo 0 2 8 d e 2 0 0 3, del 18 de diciembre de 2003, en este espacio geográfico que el Estudio de Mercado por Tramos realizado por la SCA

Santander LI, ha denominado Tramo Diferenciado Piedecuesta -1 TDP-1, está ubicado en zona de vida y climática, tropical cálida, tiene formaciones vegetales con coberturas propias de los suelos de producción y protección.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con disponibilidad de servicios de acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario, gas, agua de acueducto, recolección de basuras y sistema de pozo séptico para desagüe aguas servidas que satisfacen las necesidades del sector y pozos sépticos para desagües de aguas servidas. cuanta con servicios de energía eléctrica

4.7. SERVICIOS COMUNALES Dada su proximidad al casco urbano del municipio se satisface todas las necesidades de servicios comunales a la zona como acceso a la escuela de la vereda, Colegios, instituciones de salud, estaciones de policía, Bomberos, entre otros.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: se accede sector por la vía de Guatiguará y Girón Zapatoca el cual se encuentra en regular estado y conecta con vías alternas del sector de Acapulco Mesa de Ruitoque y anillo vial Piedecuesta.

4.9. MARCO NORMATIVO Y LEGAL: El avalúo comercial se realiza con las normas y decretos, que se enuncian a continuación, dando trasparencia y precisión en la determinación del valor comercial de los inmuebles que se encuentra en la franja de compra determinada por la Gobernación de Santander en el proyecto del Anillo Vial Externo Metropolitano:

- Ley 9 de 1989, LEY 9 DE 1989 (enero 11) 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; "Ley de Desarrollo Territorial" 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 Normas del ministerio de transporte; Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

- Ley 1673 de 2013, reglamentó la actividad del avaluador, la cual propende la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación.
- LEY 1742 DE 2014 Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.
- DECRETO 1420 DE 1998 (julio 24) 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 (junio 29) 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.
- 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.
- Resolución 620 de 2008 (septiembre 23) INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI SEDE CENTRAL Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Resolución 1044 de 2014 del IGAG; 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 316 de 2015 de 2014 del IGAC; Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución número 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 2684 de 2015 del Ministerio de Trasporte; (...) Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de

predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte (...)"

- Resolución No. 1092 de 2022 instituto geográfico Agustín Codazzi, por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social.
- Acuerdo 0 2 8 d e 2 0 0 3 (diciembre 18) "por medio del cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Piedecuesta Santander, se definen los usos del suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y suelo de protección, se reglamenta el uso, ocupación y manejo del suelo y se hacen los planteamientos sobre programas, proyectos y planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio dentro de la vigencia del P.B.O.T."

5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

La clasificación general del suelo, en el municipio de Piedecuesta, se establece en el PBOT, Acuerdo del Concejo Municipal No 028 de 2003, del 18 de diciembre de 2003, en el artículo 61 y de manera particular el suelo rural, en el capítulo III. Suelo Rural, en los artículos 71, 72 y 73, y en el mapa 13 de uso potencial del suelo, que se incluye en dicho instrumento.

En el suelo rural se establecen las clasificaciones de conservación, producción y suburbanos, de acuerdo al artículo 72. Dentro del suelo rural, en el artículo 73, se establece la categoría del suelo rural suburbano, que se ha conformado sobre los corredores urbanos interregionales, como es sobre la vía Bucaramanga – Bogotá, el corredor norte Piedecuesta – Girón que es la vía Transversal Guatiguará, el corredor sur Piedecuesta – Girón que es la vía Barroblanco y una zona muy particular sobre la Mesa de Jéridas. Estas zonas suburbanas son A. Zona suburbana de parcelaciones recreativas y productivas, B. Zona suburbana de servicios metropolitanos, C. Zona suburbana de Desarrollo Industrial, y D. Zona suburbana de desarrollo del turismo ecológico En el trayecto del AVME en el municipio de Piedecuesta contempla una clasificación que incluye suelos de protección y producción en la parte occidental en límite con Girón en la vía a Guatiguará, de suelo

rural suburbano y de producción en la parte intermedia y suelo rural suburbano y de expansión urbana en el sur del área urbana y en la parte más occidental del trayecto, sector tres esquinas, al conectarse con el corredor nacional 45 vía Bucaramanga -Bogotá.

5.4. CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL, de conformidad a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997 y el PBOT de Piedecuesta, Acuerdo del Concejo Municipal No 028 de 2003, del 18 de diciembre de 2003.

En el trayecto del AVEM en el municipio de Piedecuesta contempla una clasificación que incluye suelos de protección y producción en la parte occidental en límite con Girón en la vía a Guatiguará, de suelo rural suburbano y de producción en la parte intermedia y suelo rural suburbano y de expansión urbana en el sur del área urbana y en la parte más occidental del trayecto, sector tres esquinas, al conectarse con el corredor nacional 45 vía Bucaramanga Bogotá. Estudio de Mercado por Tramos realizado por la SCA Santander LI.

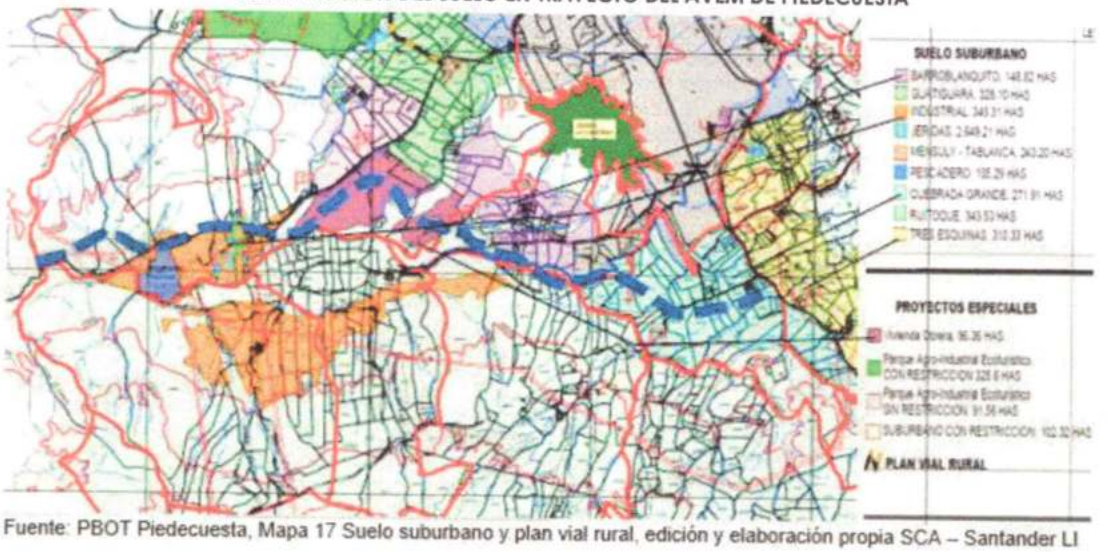
CLASES DE SUELO EN TRAYECTO AVEM DE PIEDECUESTA

TIPOS DE SUELOS SEGÚN PBOT EN EL AVEM MUNICIPIO PIEDECUESTA			
NORMA	**CLASE SUELO**	**DESCRIPCIÓN LOCALIZACIÓN**	**ESTUDIO**
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 64, 66, 68 2B, 70	Urbano - Suelo Expansión	"Zona Sur. El sector está integrado por los siguientes elementos: a. Cerro de la cantera. b. Vía del Sector Barroblanco. c. Los cerros orientales del casco urbano. d. Río de Oro. Esta zona localiza la estrategia para el desarrollo de programas de vivienda de interés social incluyendo las de mejoramiento integral. Igualmente localizara los programas de reubicación de asentamientos que inventarie el estudio de amenaza y riesgo por realizar."	Tramo- 3 Suelo urbano - Suelo de Expansión Zona Sur
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63. 71. 72	Rural - Suelo Rural de Producción	"Esta categoría corresponde a terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad para su explotación y desarrollo de actividades análogas como también los dedicados a la protección para la conservación ó restauración de recursos naturales. Este suelo no afecta el perímetro urbano ni el área de expansión urbana, e incluye todos los elementos físicos, bióticos y socio – económicos permitiendo usos agrícolas y/o forestales garantizando su equilibrio y	Tramo - 1 Suelo Rural - Suelo Rural de Producción

PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72, 73 2A	Rural - Suelo Rural Suburbano, Zona Suburbana de Parcelaciones, recreativas y Productivas	Corresponde a la actividad de construcción con fines recreativos y de esparcimiento tipo familiar, desarrollada en conjunto o individual. Se podrá desarrollar en las siguientes zonas suburbanas (ver mapa No. 17 Suelo Suburbano): Zona suburbana de Barroblanquito Zona suburbana de Mensuly – Tablanca Zona suburbana Guatiguará Zona suburbana Ruitoque Zona suburbana Quebrada grande	Tramo - 2 y 3 Suelo Rural Suburbano - Suburbano de Parcelaciones, Recreativas y Productivas
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72, 73 2B	Rural - Suelo Rural Suburbano, Zona Suburbana de Servicios Metropolitanos	Son aquellos desarrollos que prestan servicios en un radio de acción metropolitana y que por su condición y característica requieren de una localización especial con estructura vial e infraestructura especifica. Localización: El sector destinado al desarrollo de los servicios metropolitanos se encuentra localizado en la zona suburbana de Tres Esquinas y la zona suburbana de Quebrada Grande tendrá usos metropolitanos complementarios a su uso principal. Su posición estratégica incluye conexión con vías intermunicipales como el anillo vial externo y la	Tramo - 2 Suelo Rural - Suburbano Vivienda y Servicios Metropolitanos
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72, 73 2C	Rural - Suelo Rural Suburbano, Zonas Suburbanas de Desarrollo Industrial	Corresponde a este sector localizar el fuerte de la economía de Piedecuesta, con el fin de centralizar su producción y generar puntos de contacto comercial junto con actividades complementarias y cerca de usos compatibles específicos, en coyuntura con el parque tecnológico de Guatiguará como apoyo a su desarrollo. La Zona suburbana Industrial se localiza	Tramo - 1 Suelo Rural - Zonas Suburbanas de Desarrollo Industrial
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 74 1, 2.	Rural - Suelo Rural, Suelo de Protección	Los suelos de protección son suelos que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse y/o aprovecharse y pueden localizarse dentro de los suelos urbano, suburbano o rural. Son suelos que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o suelos sobre áreas de riesgo no mitigables para la localización de asentamientos	Tramo - 1, 2 y 3 Suelo Rural - Suelo Rural de Protección

Fuente: PBOT Piedecuesta, Acuerdo del Concejo Municipal N° 028 de 2003, del 18 de diciembre de 2003, Elaboración propia SCA Santander LI.

CLASIFICACION DEL SUELO EN TRAYECTO DEL AVEM DE PIEDECUESTA



Fuente: PBOT Piedecuesta, Mapa 17 Suelo suburbano y plan vial rural, edición y elaboración propia SCA – Santander LI

5.5. USOS: PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS EN EL PREDIO.

En el área requerida a avaluar predio P-165A , se establece SUELO: RURAL – SUB URBANO SECTOR VALLE DE GUATIGUARÁ INDUSTRIAL DE MEDIO Y ALTO IMPACTO.

Clase de suelo	Rural Suburbano
Área de Actividad	Industria de medio y alto impacto
Uso Principal	Industria alto y medio impacto, plantas de tratamiento y/o disposición de residuos solidos, especiales y rechazos. Zonas francas. (Todo desarrollo industrial y de las plantas mensionadas exigira la aprobación de la autoridad ambiental)
Uso Compatible	Recreacional, Comercial todos los grupos Institucional todos los grupos Educativos y de investigación de bajo impacto Servicios comerciales todos los grupos Producción agricola sostenible Reforestación todos los fines con especies nativas, protección ambiental

Uso Condicionado	Agroindustrias Desarrollos metropolitanos de bajo impacto Tratamiento de residuos solidos Casas de Lenocinio, Motele, Discotecas y similares
Uso Prohibido	Servicios Metropolitanos de Medio y Alto Impacto

Fuente: PBOT Piedecuesta, ACUERDO MUNICIPAL 028 DEL 2003, diciembre 18 -2010, Certificado uso del suelo2028-14 sep 2023.

5.6. PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO Revisada la información del trazado vial y la topografía del AVEM y confrontada con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente de Piedecuesta, el predio del área requerida a avaluar se localiza así:



Fuente: Registro fotográfico CPM-165°.



Fuente: Plano Predial CPM-P-165 A.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.4. UBICACIÓN: sector de localización dentro del municipio, como se llega o accede al predio.

Nomenclatura del Predio **LOTE D**	Nombre De Vereda **MALPASO**
Municipio **PIEDECUESTA**	Departamento **SANTANDER**

Fuente: Ficha técnica de fecha 16/NOV/2023.

Franja de terreno del predio de mayor extensión, entre tramo del trayecto vial comprendido entre las abscisas K 20+231,28 m y la Abscisa Final K 20+336,45m, franja derecha, vereda Malpaso, desde limite occidental con municipio de Girón hasta el puente sobre el rio Lato en inmediaciones de zona suburbana de Piedecuesta, coincidente longitudinalmente con buena parte de la vía terciaria que une los dos municipios y sobre la cual se desarrolla el trazado vial del AVEM, ubicado sobre el costado derecho Sin construcciones, y con zonas de cultivos, su longitud 105.17m.

6.5. ÁREAS DEL TERRENO:

AREA TOTAL TERRENO	1,6186910	Has
AREA REQUERIDA	0,1033030	Has
AREA REMANENTE	0,0000000	Has
AREA SOBRANTE	1,5153880	Has
AREA TOTAL REQUERIDA	0,1033030	Has

Fuente: Ficha técnica de fecha 16/NOV/2023.

6.6. LINDEROS:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	106,30 m	P (1 - 9) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguará
SUR	116,13 m	P (11 - 42) Colindando con terrenos del mismo predio
ORIENTE	15,96 m	P (9 - 11) Colindando con el predio propiedad AG AGRO S.A.
OCCIDENTE	15,93 m	P (42 - 1) Colindando con el predio propiedad GARCIA BELTRAN JUAN MANUEL JOSE Y OTROS

Fuente: Ficha técnica de fecha 16/NOV/2023.

6.7. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

Al predio se accede por la vía de Guatiguará y Girón Zapatoca y conecta con vías alternas del sector de Acapulco Mesa de Ruitoque y anillo vial Piedecuesta.

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS: Con los que cuenta el predio.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	SI-NO
1	ACUEDUCTO	NO- Conectado
2	ALCANTARILLADO	NO
3	ENERGÍA ELÉCTRICA	NO- Conectado
4	GAS DOMICILIARIO	NO - Conectado
5	TELEFONÍA Y SEÑAL DE CABLE	NO - Conectado
6	RECOLECIÓN DE BASURA	SI
7	TRANSPORTE PÚBLICO	SI

6.9. UNIDADES FISIOGRÁFICAS

Las unidades fisiográficas son áreas en el predio que tienen características similares en cuanto a clase agrológica de suelos, valor potencial, rango de pendiente, uso normativo y cobertura actual, esas unidades tienen un comportamiento similar a las zonas geoeconómicas, sin llegar a ser las mismas. Para este caso se establece la Unidad Fisiográfica UF-1, con las siguientes características:

TABLA 32 - UNIDAD FISIOGRÁFICA

UNIDAD FISIOGRÁFICA	CLASE SUELO PBOT PIEDECUESTA	USO ACTUAL	CARACTERIZACIÓN	CLASE AGROLOGICA	ÁREA Ha
PSU-Di	Suelo Rural Suburbano Zona de Desarrollo Industrial	Suelo Rural Agricultura y Ganadería	Pendiente: 0-7% plana Valor Potencial: 44 puntos Cobertura: pastos ganadería, cultivos limpios, rastrojos, bosques	IV	0,1033030

Fuente: Elaboración propia SCA – Santander LI.

6.10. ÁREAS CONSTRUIDAS.

En el predio a avaluar, NO se reportan la presencia de construcciones.

6.11. CONSTRUCCIONES ANEXAS.

En el predio a avaluar, NO se reportan la presencia de construcciones anexas.

7. METODOS VALUATORIOS

7.4. METODOLOGÍA: La metodología aplicada para la elaboración del estudio de mercado del AVEM Girón Piedecuesta realizado por la SCA Santander LI, está sustentada en la aplicación plena y única de la Resolución 620 de 2008, expedida por el IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. En particular se aplica los relacionado con: Métodos de avalúos, definido en el Capítulo I, Definiciones, artículos del 1 a 5 y 9, con énfasis en el artículo 5 por la clasificación del suelo que contempla todos los definidos en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997 y el PBOT del municipio de Piedecuesta y el articulo 9. Consulta a expertos avaluadores o encuestas, cuando no se encontró referencia de mercado para algunas clases de suelo. La aplicación de estos, definido en el Capítulo II, Aplicación de los métodos, artículos del 10 a 17. Procedimientos para la elaboración, definido en el Capítulo III, Procedimientos específicos, artículos 21 y 24, con énfasis particular por el objeto de este contrato, en lo relacionado a compensaciones por afectación de obra pública y valoración de suelos en áreas de expansión urbana.

La muestra de mercado para sustento de este informe se realizó en los términos que indica la Resolución 620 de 1998, del IGAC, en los artículos 1 y 10, método de comparación o de mercado, en el que se incluyen cuatro (4) predios por muestra cuyos datos específicos son sobre venta de terrenos en el sector, con características morfológicas homogéneas entiéndase que zona o subzona geoeconómica homogénea es el espacio que tiene características físicas y económicas similares, y podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales así: Topografía - Normas urbanísticas - Servicios públicos domiciliarios - Redes de infraestructura vial - Tipología de las construcciones - Valor por unidad de área de terreno - Áreas Morfológicas Homogéneas - La estratificación socioeconómica. – Teniendo en cuanta Según el artículo 5o. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

7.5. CONSTRUCCIONES Y MEJORAS: 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, al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación, en su estado de conservación y años de vetustez según el concepto del perito. El sustento de los valores se define por tipologías para construcciones y análisis de precios unitarios (APU) para mejoras teniendo en cuanta que lo realizan arquitectos de formación académica y su concepto está avalado por su título e idoneidad profesional según la ley 435 de 1998.

7.6. CULTIVOS Y ESPECIES: Resolución 620 de 2008 CAPITULO. V ARTÍCULO 29. AVALÚOS EN LAS ZONAS RURALES. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural, pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales: Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado

fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si este es de carácter comercial cultivado o protector. PARÁGRAFO. Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración. ARTÍCULO 32. Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada. – Para este informe se basa en el estudio agropecuario anexo y presentado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander Lonja Inmobiliaria y Avaluadora.

7.7. INVENTARÍO DE CULTIVOS Y ESPECIES.

VALOR ESPECIES Y CULTIVOS			
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
"Acacia Ø< 0,25 mts con una altura de 14 mts "	4	0,20	und
"Acacia Ø< 0,28 mts con una altura de 14 mts "	2	0,12	und
"Acacia Ø< 0,40 mts con una altura de 14 mts "	1	0,13	und
"Acacia Ø< 0,33 mts con una altura de 14 mts "	1	0,09	und
"Acacia Ø< 0,20 mts con una altura de 14 mts "	3	0,09	und
"Acacia Ø< 0,22 mts con una altura de 12 mts "	1	0,03	und
"Acacia Ø< 0,19 mts con una altura de 9 mts "	2	0,06	und
"Acacia Ø< 0,29 mts con una altura de 14 mts "	2	0,13	und
"Acacia Ø< 0,31 mts con una altura de 14 mts "	1	0,03	und
"Acacia Ø< 0,26 mts con una altura de 14 mts "	5	0,27	und
"Acacia Ø< 0,22 mts con una altura de 14 mts "	1	0,04	und
"Tachuelo Ø< 0,27 mts con una altura de 12 mts "	1	0,06	und
"Cauchona Ø< 0,76 mts con una altura de 14 mts "	1	0,06	und
"Acacia Ø< 0,23 mts con una altura de 14 mts "	2	0,04	und
"Acacia Ø< 0,52 mts con una altura de 14 mts "	1	0,21	und
"Acacia Ø< 0,27 mts con una altura de 14 mts "	2	0,11	und
"Cucharo Ø< 0,15 mts con una altura de 8 mts "	1	0,02	und
"Cucharo Ø< 0,14 mts con una altura de 8 mts "	1	0,02	und
Pasto Natural	1031	100,0	m2
Cerca viva en Swinglea	146,9	100,0	ml
VALOR TOTAL			

Fuente: Ficha técnica de 16 noviembre – 2023.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

De acuerdo al Estudio de Mercado del AVEM Girón Piedecuesta realizado por la SCA Santander LI, como documento de soporte para la valoración

del suelo en los diferentes tramos del proyecto del proyecto vial, en el que se aplicó lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en el Artículo 1, Método de comparación o de mercado; Articulo 10, Aplicación del método de comparación o de mercado; de una muestra universal amplia se seleccionaron 4, especificas, relacionadas con este uso del suelo y georreferenciación coincidente con el trayecto o en su área de influencia.

8.4. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

TABLA 30 - RELACIÓN OFERTAS DE MERCADO DE VALORES DE SUELO SUBURBANO, ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL EN TRAMO 1 DEL AVEM EN PIEDECUESTA

N°	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO COP	TERRENO AREA HA	CONSTRUCCION AREA M2	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	CONTACTO FUENTE
1	Lote de terreno	Vereda Guatiguara Ruitoque alto Piedecuesta	4.600.000.000	2,84	28.400	Terreno para urbanizar en venta En área de influencia de trayecto del AVEM	www,fincaraiz.com	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/7916500
2	Lote de terreno	Vereda Guatiguara Tres Esquinas Piedecuesta	3.960.000.000	2,2	22.000	A 3 minutos de vía pavimentada, pastos y agua en venta en área de influencia de	www,bienesonline.com	Tel 3153716255 https://www.bieneson line.co/ficha-lote-venta-piedecuesta-santander-LOV91750.php
3	Finca de terreno	Vereda Barroblanco Piedecuesta	2.200.000.000	1,17	11.700	Ganadera, potreros, establo, construcciones en venta en área de influencia de trayecto del AVEM	www.venderinmobiliaria.com	https://www.venderinmobiliaria.com/inmuebles/fincas/piedecuesta/barroblanco/cod-fcpt-v000
4	Lote de terreno	Vereda Volador Piedecuesta	330.000.000	0,15	1.529	Sin construcciones en cercanías a restaurante el Buey en área de influencia de trayecto del AVEM	www,fincaraiz.com	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/los-colorados/piedecuesta/7620876

Fuente: Modelo ANI con datos de investigación de mercado inmobiliario SCA Santander LI, muestra de mercado específica para Suelo Rural Suburbano Zona de Desarrollo Industrial en trayecto y área de influencia del AVEM en municipio de Piedecuesta.

8.5. DEPURACIÓN DE MERCADO

TABLA 31 - DEPURACIÓN DE MERCADO DE VALOR DE SUELO SUBURBANO, ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL EN TRAMO 1 DEL AVEM EN PIEDECUESTA									
N°	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO	% NEGOCIACION	VALOR NEGOCIADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN O ANEXOS
					ÁREA EN M2	V M2 COP	ÁREA EN M2	V M2 COP	
1	Vereda Guatiguará Ruitoque alto Piedecuesta	4.600.000.000	0%	4.600.000.000	28.400	161.972	0	0	0
2	Vereda Guatiguará Tres Esquinas Piedecuesta	3.960.000.000	3%	3.841.200.000	22.000	174.600	0	0	0
3	Vereda Barroblaco Piedecuesta	2.200.000.000	10%	1.990.000.000	11.700	170.085	300	700.000	210.000.000
4	Vereda Volador Piedecuesta	330.000.000	11%	295.000.000	1.529	192.937	0	0	0
Media aritmética						174.898			
Coeficiente de variación:						7,50%			
Desviación Estándar:						13111,38			
Limite Inferior:						161.972			
Limite Superior:						192.937			

Fuente: Modelo ANI depuración mercado con datos de investigación de mercado inmobiliario SCA Santander LI, para Suelo Rural Suburbano Zona de Desarrollo Industrial en trayecto y área de influencia del AVEM en municipio de Piedecuesta.

8.6. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA DIRECTA

Realizada de acuerdo a lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, en el artículo 9, Consulta a expertos avaluadores o encuestas, esta consulta se soporta en el Estudio de Mercado del AVEM Girón Piedecuesta realizado por la SCA Santander LI. Es una herramienta complementaria para precisar aspectos de valores del suelo, con base en información de casos particulares de avalúos de predios o el conocimiento de la zona y sus condiciones físicas y normativas por la participación en estudios de consultoría o asesoría para el sector público o privado, que tienen los expertos avaluadores consultados.

En el Estudio de Mercado Estudio de Mercado del AVEM Girón Piedecuesta realizado por la SCA Santander LI, se anexan las diferentes encuestas y el acta del comité de expertos avaluadores que aplica para algunos casos particulares y no en este AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. CPM-P-165 A.

8.7. CÁLCULO VALOR DE TERRENO

Para el cálculo se toma el límite superior de la muestra de mercado, determinada para el suelo suburbano de desarrollo industrial en el área de influencia del AVEM en el municipio de Piedecuesta, en razón a la tendencia al alza del valor del suelo en esa zona. Se establece la suma de CIENTO NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M./CTE., como valor unitario de metro cuadrado (m2) para hacer el cálculo del área requerida. No se aplica ajuste por condición de forma.

VALOR ÁREA REQUERIDA				
FICHA PREDIAL	**UND**	**CANTIDAD**	**(VC)/PESOS**	**V/TOTAL**
P-165A	m2	1.033,03	$ 192.937	$ 199.309.709

8.8. CÁLCULO VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Cálculo de acuerdo la tipología de construcción mejora y/o anexos, resolución 1092 Articulo 20. - indemnización por la afectación de construcciones: No se aplicará depreciación a las construcciones valoradas por cuanto el valor indemnizado debe ser suficiente para reconstruirlas al interior del mismo predio intervenido. Para el caso de construcciones destinadas a vivienda que no puedan ser reconstruidas al interior del mismo predio objeto de intervención y cuyo cálculo de valor de reposición no depreciado sea inferior al establecido para la vivienda de interés prioritario, (VIP) se establecerá como valor mínimo el valor VIP vigente para el momento del cálculo.

8.9. ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIO (A.P.U).

No presenta.

8.10 VALOR DE LAS CONSRUCCIONES ANEXAS

No presenta.

8.11. CÁLCULO DE INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES:

Cálculo de acuerdo al estudio agropecuario elaborado y presentado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander Lonja

Inmobiliaria y Avaluadora y avalado por el ingeniero agrónomo JHON DANEY HERRERA ESCOBAR con MP 54209-406741. – El cual está como anexo en el estudio base y forma parte de este informe valuatorio.

VALOR ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
"Acacia Ø< 0,25 mts con una altura de 14 mts	4	0,20	und	$ 210.000	$ 840.000
"Acacia Ø< 0,28 mts con una altura de 14 mts	2	0,12	und	$ 210.000	$ 420.000
"Acacia Ø< 0,40 mts con una altura de 14 mts	1	0,13	und	$ 210.000	$ 210.000
"Acacia Ø< 0,33 mts con una altura de 14 mts	1	0,09	und	$ 160.000	$ 160.000
"Acacia Ø< 0,20 mts con una altura de 14 mts	3	0,09	und	$ 160.000	$ 480.000
"Acacia Ø< 0,22 mts con una altura de 12 mts	1	0,03	und	$ 160.000	$ 160.000
"Acacia Ø< 0,19 mts con una altura de 9 mts	2	0,06	und	$ 160.000	$ 320.000
"Acacia Ø< 0,29 mts con una altura de 14 mts	2	0,13	und	$ 210.000	$ 420.000
"Acacia Ø< 0,31 mts con una altura de 14 mts	1	0,03	und	$ 160.000	$ 160.000
"Acacia Ø< 0,26 mts con una altura de 14 mts	5	0,27	und	$ 210.000	$ 1.050.000
"Acacia Ø< 0,22 mts con una altura de 14 mts	1	0,04	und	$ 160.000	$ 160.000
"Tachuelo Ø< 0,27 mts con una altura de 12 mts	1	0,06	und	$ 160.000	$ 160.000
"Cauchona Ø< 0,76 mts con una altura de 14 mts	1	0,06	und	$ 160.000	$ 160.000
"Acacia Ø< 0,23 mts con una altura de 14 mts	2	0,04	und	$ 160.000	$ 320.000
"Acacia Ø< 0,52 mts con una altura de 14 mts	1	0,21	und	$ 210.000	$ 210.000
"Acacia Ø< 0,27 mts con una altura de 14 mts	2	0,11	und	$ 210.000	$ 420.000
"Cucharo Ø< 0,15 mts con una altura de 8 mts	1	0,02	und	$ 80.000	$ 80.000
"Cucharo Ø< 0,14 mts con una altura de 8 mts	1	0,02	und	$ 80.000	$ 80.000
Pasto Natural	1031,45	100,0	m2	$ 6.333	$ 6.532.517
Cerca viva en Swinglea	146,94	100,0	ml	$ 18.000	$ 2.644.920
VALOR TOTAL					**$ 14.987.437**

Fuente: Ficha técnica de 16 noviembre – 2023.

8.12. CONSIDERACIONES GENERALES

- ✓ Para determinar el precio justo, se tomó en cuenta el método comparativo o investigación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las del que se avalúa.
- ✓ De acuerdo al uso de suelo No. 2028 de fecha 14 SEP de 2023 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Piedecuesta, se encontró, para la franja requerida de compra, un suelo Rural Suburbano con un uso industrial de bajo impacto.
- ✓ La ubicación del predio, franja requerida, está en la Abscisa Inicial K 20+231,28 m Abscisa Final K 20+336,45 m.
- ✓ El desarrollo actual del sector se verifico por peritos en visita técnica y registro fotográfico.
- ✓ La ubicación del predio se verifico en visita técnica, por coordenadas del trazado vial y plataforma del catastro del AMB.
- ✓ La infraestructura vial se verifico en visita técnica de inspección de peritos al predio y al sector.
- ✓ La extensión del predio se verifico por los peritos según planos y medidas.
- ✓ El sector cuenta con servicios públicos urbanos como son: energía eléctrica, acueducto, telefonía, gas natural, internet, servicio de aseo, y el estado de las vías.
- ✓ La topografía del predio se verifico según planos y visita técnica de inspección de peritos.
- ✓ El acceso al predio por la vía de Guatiguará y Girón Zapatoca el cual se encuentra en regular estado y conecta con vías alternas del sector de Acapulco Mesa de Ruitoque y anillo vial Piedecuesta.
- ✓ la oferta y demanda de este tipo de inmuebles existentes en el momento de efectuarse el avalúo, se observa inicios de escases de lotes para nuevos desarrollos y se presenta especulación por su potencial y positivo desarrollo que trae el anillo vial.

8.13. CONSIDERACIONES ESPECIALES

- ✓ El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble
- ✓ El presente avaluó no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico.

- ✓ En el momento de determinar el precio, no se encontró un volumen de ofertas significativo debido a la expectativa.
- ✓ Al momento de la visita no se encontraron los residentes por ser una zona rural por lo cual se optó por la consulta de peritos de la SCA.
- ✓ La vocación del predio sigue siendo rural, aunque su uso de suelo es industria de medio y bajo impacto.
- ✓ No se encontraron afectaciones de orden público ni en el predio ni en la zona.
- ✓ Las expectativas que genera la a nueva vía, a futuro, es un factor determinante en la valorización de la zona, y el desarrollo que ha tenido la zona teniendo en cuenta que su plan de ordenamiento no se actualiza desde el año 2003.
- ✓ Inciden en el valor, factores como vocación de la vocación de vivienda, asentamientos de industria dinámica de desarrollo de parcelaciones dinámica de vivienda e infraestructura.
- ✓ El predio no se encuentra sobre servidumbres, Rondas hídricas, suelos protegidos y su procedimiento metodológico para la respectiva valoración.
- ✓ El predio no tiene afectación de tipo ambiental.
- ✓ Con respecto a las servidumbres, no se encuentran servidumbres inscriptas en su folio.
- ✓ El predio no presenta conflictos de uso.
- ✓ Su disponibilidad de agua de consumo humano es mediante empresa de servicios públicos, las actividades agropecuarias, es obtenida mediante aguas lluvias, concesiones de aguas entre otras.
- ✓ El predio tiene una pendiente predominantemente plana lo que facilita el aprovechamiento de la totalidad del área del terreno, con posibilidades de mecanización limpia para el desarrollo de actividades agropecuarias.
- ✓ El área del predio se encuentra habilitada para el establecimiento de una actividad económica en busca de su mayor y mejor uso, que está dirigido al uso industrial.

9-CÁLCULO DEL AVALUÓ

Hechas las anteriores consideraciones el Valor Comercial más probable del inmueble es el siguiente:

INFORME FINAL Y LIQUIDACIÓN DE AVALÚO					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA/ CANT.	VR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	VALOR ÁREA REQUERIDA	m2	1033,03	$ 192.937	$ 199.309.709
2	VALOR ÁREA REMANENTE	m2	0,00	$ -	$ -
3	VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXAS	glb	0,00		$ -
4	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	glb	1	$ 14.987.457	$ 14.987.457
				VALOR TOTAL AVALÚO	$ 214.297.166

$ 214.297.166

SON: DOSCIENTOS CATORCE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SEIS PESOS M/CTE 00/100.

FECHA ELABORACIÓN INFORME: 15 DE AGOSTO DE 2024

ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO
Arquitecto perito RAA: No AVAL 63446178

GILBERTO CAMACHO
Arquitecto perito RAA: No AVAL 13805721

Vo Bo DAVID ALBERTO ARIAS MANTILLA
Arquitecto director de Lonja SCA
Arquitecto perito RAA: No AVAL 91263855

EMITIDO PARA REVISIÓN DE INTERVENTORIA

10-CÁLCULO DE DAÑO EMERGENTE:

Ley 1682 de 2013, Ley de Obras viales e Infraestructura, Art 23 y 37 modificado por el articulo 6 ley 1742 de 2014 que establece lo siguiente:

El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses. En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado. En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa. El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área re-querida a expropiar para el proyecto que corresponda.

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

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.que dan facultades al IGAC para reglamentar metodología de avalúos comerciales. Se determina valorar como daño emergente Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial. Se pagara notariado y registro del predio, levantar limitaciones de dominio traslado de los bienes muebles, costos de bodegaje

si existen trasteos, costos de montaje y reinstalación, desinstalación de servicios públicos, impuesto predial proporcional, adecuación de áreas remanentes - no aplica la retención de ganancia ocasional ni retenciones en la fuente obligados por la DIAN - Indemnización: Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

10. GASTOS NOTARIALES:

El Decreto Ley 960 de 1970, regula las tarifas para notariado y registro y pueden estar entre el 2% al 4% más impuestos del valor de la propiedad, Son los desembolsos de dinero que se hacen de acuerdo al valor económico del acto o negocio jurídico que se deba solemnizar en escritura pública de una notaría determinada, así como los de beneficencia y registro cuando se refiere a bienes inmuebles, o en cualquiera de ellas cuando es un acto no relacionado con estos.

11. PAGO DE GASTOS NOTARIALES:

Esto se determina dependiendo del tipo de trámite que se vaya a realizar, para este caso los debe pagar el comprador del inmueble ya que la solicitud del inmueble es expropiación por vía administrativa, para obra pública y bien general. - Pueden llegar a representar entre el 2% al 4% del valor de la propiedad, dependiendo si se es comprador o vendedor. Deben pagarse tanto para vivienda nueva como para usada y lo rige el Decreto Ley 960 de 1970, Titulo III capitulo II, y las normas que lo suplan o lo complementen, para establecer las máximas que deben pagarse por este concepto. la rete fuente es a cargo del vendedor por norma legal, que es equivalente al 1% del valor comercial del predio, la cual no se tiene en cuenta. (ley 223 de 1995, decreto 650 de 1996).

CÁLCULO DAÑO EMERGENTE		
MONTO PREDIO POR AVÁLUO	**214.297.166**	%
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRO		
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$ 5.357.429	2,5%
ESCRITURACIÓN	$ 1.157.205	0,54%
REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICOS	$ 3.578.763	1,67%
VALOR NOTARÍADO Y REGISTRO	**$ 10.093.397**	**4,71%**
IMPUESTOS		
RETENCION EN LA FUENTE	$ 2.142.972	1,0%
IMPUESTO DE BENEFICENCIA	$ 2.142.972	1,0%
VALOR IMPUESTOS	**$ 4.285.943**	**2,0%**
VALOR TOTAL	**$ 14.379.340**	**6,71%**
Fuente: Superintedencia de notariado y registro		

CÁLCULO DAÑO EMERGENTE	
PAGO DE IMPUESTO PREDIAL	
DESCRIPCIÓN	%
VALOR IMPUESTO PREDIAL	**100%**
PRIMER TRIMESTRE	75,00%
SEGUNDO TRIMESTRE	50,00%
TERCER TRIMESTRE	25,00%
CUARTO TRIMESTRE	12,50%
Nota: Lo debe calcular la gestión predial	

Resolución 898 de 2014 Articulo 17 numeral 6. Impuesto predial.

Nota: La retefuente es a cargo del vendedor por norma legal, que es equivalente al 1% del valor comercial del predio, la cual no se tiene en cuenta (Ley 223 de 1995, decreto 650 de 1996).
El daño emergente por este concepto se calculó aproximadamente a los costos y gastos notariales los cuales varían al valor final de enajenación y el valor de documentos que se registre en el acto notarial de legalización.

12. CÁLCULO DE LUCRO CESANTE:

Solo aplica para predios que tengan que valorar arriendos, locales y establecimientos de comerciales en marcha y se deben presentar insumos contables y soportes para su cálculo.

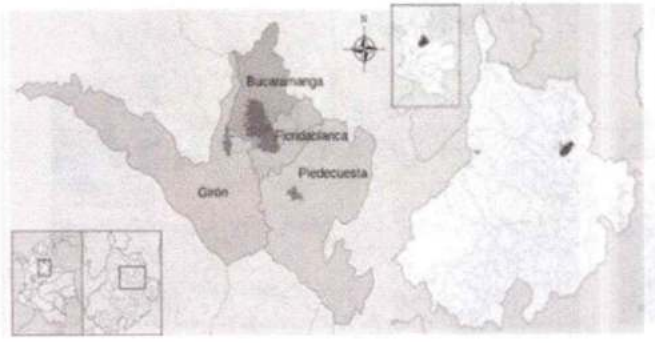
13. DICTAMEN PERICIAL:

De acuerdo a los insumos suministrados por el concesionario vial CVAM en la ficha predial y realizado los análisis previos y estudios de las diferentes zonas de acuerdo al trazado de la vía y aplicando las metodologías de la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el presente avalúo se liquidará bajo las áreas legalizadas del inmueble que aparecen en títulos del estudio suministrado. El valor área requerida con estudio de mercado soportados en el estudio de Mercados - aplicando un valor base (VB) y factorizado por los peritos con variables que lo ajusten a un valor justo y razonable. El valor de construcciones anexas se soporte por tipologías de construcciones que se soportan en el estudio base de mercado de zonas y los peritos las ajustan metodología de costo reposición aplicando su estado de conservación y años de uso. Las mejoras se calculan por análisis de precios unitarios (APU) como soporte de sustento con valores actuales de materiales y mano de obra de la fuente de datos de la lonja SCA – y cotizaciones de materiales en ferretería del municipio de Girón para el daño emergente se aplican las tarifas para notariado y registro, se expresa de manera independiente para no afectar el valor de compra, el valor de lucro cesante se soporta de acuerdo al caso en particular da cada inmueble. Todos los cálculos están comprobados en el informe de manera objetiva todo dentro de la ley 1673 – 2013 conocimiento, idoneidad, equidad, justicia, eficiencia, y transparencia.

Para el cálculo del terreno requerido de un área de 1.033,03m2 ubicada en el margen derecho del trazado de la vía entre el K 20+231,28 m y el K 20+336,45 m del trayecto Chocoita tres esquinas del AVEM y localizado en Tramo 1 del AVEM en el municipio de Piedecuesta desarrollo industrial, el predio no presenta área remanente según ortofoto satelital, tampoco presenta lucro cesante, No presenta mejoras contempladas en el avaluó, solo presenta cultivos.

Este inmueble presenta Intervención anticipada voluntaria.

14. PLANOS DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS





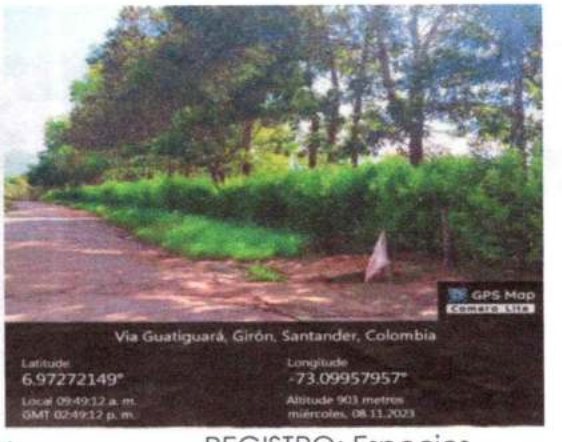
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fuente: Ficha técnica de noviembre 19 - 2023

REGISTRO: Cerca interna y especies vegetales afectadas

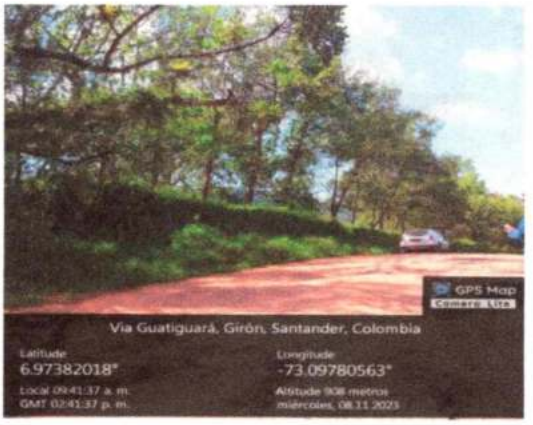


REGISTRO: Cerca viva en Swinglea



REGISTRO: Especies Vegetales afectadas

REGISTRO: Especies Vegetales afectadas





Registro de evidencia visita técnica marzo 20 – 2024: En el momento de la vista ya había vía desarrollada y no se pudo hacer registro de las construcciones anexas y cultivos y especies.



16. RAA PERITO ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO

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) ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63446178, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63446178.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO 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: **28 Mar 2018** | Régimen: **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: **13 Ene 2020** | Régimen: **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: **13 Ene 2020** | Régimen: **Régimen Académico**

Página 1 de 5

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
10 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
13 Ene 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
13 Ene 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, motocidos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
13 Ene 2020

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: **13 Ene 2020** | Regimen: **Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción: **13 Ene 2020** | Regimen: **Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción: **13 Ene 2020** | Regimen: **Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción: **13 Ene 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	Régimen
13 Ene 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	Régimen
13 Ene 2020	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 41 N° 46-42 APTO 201 - EDIF TORRES DE IPACARAY
Teléfono: 3002037651
Correo Electrónico: adrianafabiolamutis@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - 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) ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63446178.

El(la) señor(a) ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO 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.

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA
REGIONAL SANTANDER

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

RAA
Registro Abierto de Avaluadores

ANA

PIN DE VALIDACIÓN

aaf70a17

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Marzo del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

17. COSTOS UNITARIOS DE CULTIVOS.

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
1	ABETO	ORNAMENTAL	$ 114,000	$ 140,000	$ 190,000
2	ACACIO-CAFECITO	ORNAMENTAL	$ 102,000	$ 160,000	$ 210,000
3	ACACIA	ORNAMENTAL	$ 102,000	$ 160,000	$ 210,000
4	ACEITUNO	MADERABLE	$ 135,000	$ 220,000	$ 300,000
5	ACHOTE	ARBUSTO	$ 45,000	$ 90,000	$ 135,000
6	AGUACATE	FRUTAL	$ 85,000	$ 135,000	$ 200,000
7	AJI	MADERABLE	$ 38,000	$ 75,000	$ 120,000
8	ALCURUCO	FRUTAL	$ 40,000	$ 78,000	$ 140,000
9	ALGARROBO	MADERABLE	$ 175,000	$ 30,000	$ 420,000
10	ALMENDRO	MADERABLE	$ 85,000	$ 140,000	$ 200,000
11	ANIME	MADERABLE	$ 80,000	$ 140,000	$ 200,000
12	ANGARILLO	MADERABLE	$ 95,000	$ 150,000	$ 230,000
13	ANGELINO	MADERABLE	$ 175,000	$ 250,000	$ 325,000
14	ANON	FRUTAL	$ 130,000	$ 180,000	$ 255,000
15	ARAZA	FRUTAL-	$ 55,000	$ 75,000	$ 120,000
16	ARNICA	HERBACEA	$ 25,500	$ 37,500	$ 55,000
17	ARO	FORRAJERO	$ 80,000	$ 120,000	$ 17,000
18	ARRAYAN	ORNAMENTAL	$ 75,000	$ 125,000	$ 185,000
19	ARAUCARIA	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 70,000	$ 135,000
20	ARENILLO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
21	BARBOSA	ARBOREO	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
22	BADEA	FRUTAL	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
23	BAILADOR	ARBOREO	$ 55,000	$ 77,000	$ 125,000
24	BANANO	FRUTAL	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
25	BAYO	HERBACEA	$ 30,000	$ 50,000	$ 75,000
26	BALSO	MADERABLE	$ 75,000	$ 125,000	$ 175,000
27	BAMBU	GRAMINEA	$ 65,000	$ 115,000	$ 165,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
28	BARBA TURCO	ORNAMENTAL	$ 17,500	$ 30,000	$ 60,000
29	BEJUCO	MADERABLE	$ 57,000	$ 110,000	$ 160,000
30	BILIBILI	MADERABLE	$ 155,000	$ 230,000	$ 300,000
31	BICHOMACHO	MALEZA	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
32	BIJAO	HERBACEA	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
33	BONCHE	ORNAMENTAL	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
34	BORE	HERBACEA	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
35	BOROJO	FRUTAL	$ 100,000	$ 150,000	$ 200,000
36	BUCARO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
37	BUCHE GALLINA	ORNAMENTAL	$ 17,500	$ 30,000	$ 60,000
38	CACAO	CULTIVO	$ 80,000	$ 130,000	$ 190,000
39	CAFÉ	CULTIVO	$ 80,000	$ 130,000	$ 190,000
40	CAUCHO - FICUS	MADERABLE	$ 75,000	$ 130,000	$ 160,000
41	CAUCHO -	LATEX	$ 150,000	$ 240,000	$ 310,000
42	CALIENTAMANOS	ARBUSTO	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
43	CAMPANO	MADERABLE	$ 100,000	$ 175,000	$ 210,000
44	CANANEO	MADERABLE	$ 67,000	$ 92,000	$ 160,000
45	CANDELO	MADERABLE	$ 57,000	$ 80,000	$ 145,000
46	CANTAGALLO	ORNAMENTAL	$ 55,000	$ 102,000	$ 1,350,000
47	CAÑA DE AZUCAR	CULTIVO	$ 1,200	$ 2,000	$ 2,500
48	CAÑABRAVA	HERBACEA	$ 16,000	$ 22,000	$ 35,000
49	CAPOTE	LEÑOSO	$ 50,000	$ 75,000	$ 150,000
50	CACTUS		$ 10,000	$ 15,000	$ 35,000
51	CARACOLI	MADERABLE	$ 140,000	$ 210,000	$ 290,000
52	CARAMBOLO	FRUTAL	$ 18,000	$ 30,000	$ 60,000
53	CARBONERO	MADERABLE	$ 57,000	$ 102,000	$ 145,000
54	CARRETILLO	ORNAMENTAL	$ 50,000	$ 80,000	$ 140,000
55	CARRETO	MADERABLE	$ 160,000	$ 280,000	$ 410,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
Nº	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
56	CARTAGENO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 125,000
57	CAÑAGUATE	MADERABLE	$ 102,000	$ 150,000	$ 210,000
58	CAÑAFISTULA	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
59	CAÑANDONGO	MADERABLE	$ 18,500	$ 50,000	$ 80,000
60	CARTUCHO	HERBACEA	$ 18,000	$ 30,000	$ 58,000
61	CASTAÑO	MADERABLE	$ 125,000	$ 150,000	$ 200,000
62	CAYENA	ORNAMENTAL	$ 30,000	$ 50,000	$ 80,000
63	CAMBOMBO		$ 25,000	$ 60,000	$ 102,000
64	CAMAJON	MADERABLE	$ 50,000	$ 80,000	$ 150,000
65	CAVATE		$ 12,000	$ 25,000	$ 50,000
67	CEBOLLA -LIRIO BLANCO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 60,000	$ 80,000
68	CEDRO	MADERABLE	$ 120,000	$ 220,000	$ 290,000
69	CEDRILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
70	CEIBA BRUJA	MADERABLE	$ 70,000	$ 120,000	$ 180,000
71	CEIBA TOLUA	MADERABLE	$ 160,000	$ 300,000	$ 420,000
72	CENICERA	MADERABLE	$ 11,000	$ 160,000	$ 210,000
73	CEREZO	ORNAMENTAL	$ 160,000	$ 200,000	$ 250,000
74	CHAPARRO	ARBUSTO	$ 18,000	$ 50,000	$ 80,000
75	CHARO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
76	CIRUELA	FRUTAL	$ 60,000	$ 120,000	$ 180,000
77	CHICALA	MADERABLE	$ 80,000	$ 120,000	$ 170,000
78	CHICHARO	MADERABLE	$ 45,000	$ 80,000	$ 102,000
79	CHINGALE	MADERABLE	$ 60,000	$ 120,000	$ 180,000
80	CHIRIMOYO	FRUTAL	$ 120,000	$ 16,000	$ 240,000
81	CHITATO	MADERABLE	$ 50,000	$ 80,000	$ 140,000
82	CHOCHO	ORNAMENTAL	$ 60,000	$ 11,000	$ 160,000
83	CHONQUE	HERBACEA	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

Nº	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
84	CHONTA	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
85	CHONTADURO	FRUTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
86	CHURIMO	MADERABLE	$ 55,000	$ 110,000	$ 170,000
87	CLAVELINO	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 45,000	$ 80,000
88	COCO	FRUTAL	$ 120,000	$ 210,000	$ 280,000
89	COCUYINA	MADERABLE	$ 100,000	$ 260,000	$ 500,000
90	COCOMONO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 210,000
91	COLMILLO DE [illegible]	HERBACEA	$ 8,000	$ 16,000	$ 40,000
92	COMINO	MADERABLE	$ 110,000	$ 240,000	$ 460,000
93	COPE - MAMEY	ORNAMENTAL	$ 100,000	$ 140,000	$ 210,000
94	COPILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
95	COQUILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
96	CORAZON	HERBACEA	$ 14,500	$ 20,000	$ 35,000
97	CORALITO	ORNAMENTAL	$ 21,800	$ 45,000	$ 90,000
98	CORDONCILLO	ARBUSTO	$ 15,000	$ 45,000	$ 75,000
99	COROZO	PALMA	$ 80,000	$ 120,000	$ 180,000
100	COSTILLO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
101	CORRALITO	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 120,000	$ 180,000
102	COSTEÑITO	ARBUSTO	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
103	CRISPIN	ORNAMENTAL	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
104	CRUZETO	ORNAMENTAL	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
105	CROTO	ORNAMENTAL	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
106	CUBO - HIERRO	ORNAMENTAL	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
107	CUCARACHERO	HERBACEA	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
108	CULIMBO		$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
109	CURALINA	HERBACEA	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
110	CUCHARO	ORNAMENTAL	$ 35,000	$ 80,000	$ 125,000
111	DINDE	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
112	DIVIDIVI	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
113	DORMILON	MADERABLE	$ 75,000	$ 90,000	$ 140,000
114	ESCOBILLO	ORNAMENTAL	$ 75,000	$ 90,000	$ 140,000
115	ESPINACA	HERBACEA	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
116	ESPINOSO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 78,000	$ 125,000
118	EUCALIPTO	MADERABLE	$ 145,000	$ 200,000	$ 300,000
119	ESTORAQUE	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
120	FIQUE		$ 18,000	$ 40,000	$ 80,000
121	FICO	ARBUSTO	$ 18,000	$ 40,000	$ 80,000
122	FICUS	MADERABLE	$ 60,000	$ 115,000	$ 180,000
123	FRIJOLITO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
124	FLORMORADO	MADERABLE	$ 150,000	$ 210,000	$ 280,000
125	FRUTA TROPICAL		$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
126	GAICARO		$ 180,000	$ 460,000	$ 80,000
127	GABILLO-JABILLO		$ 70,000	$ 130,000	$ 190,000
128	GALAPO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 150,000
129	GALLINERO	MADERABLE	$ 90,000	$ 150,000	$ 200,000
130	GUANDUL	FORRAJERO	$ 12,500	$ 18,500	$ 32,000
131	GARCERO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
132	GRANADILLO		$ 75,000	$ 90,000	$ 160,000
133	GUACHARACO	MADERABLE	$ 70,000	$ 95,000	$ 150,000
134	GUACARY	MADERABLE	$ 130,000	$ 180,000	$ 250,000
135	GUACA	MEDICINAL		$ 10,000	
136	GUADUA	MADERABLE	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
137	GUAJARO	ORNAMENTAL	$ 18,000	$ 480,000	$ 80,000
138	GUALANDAY	MADERABLE	$ 102,000	$ 150,000	$ 200,000
139	GUAMITO	FRUTAL	$ 35,000	$ 72,000	$ 100,000
140	GUAMO	FRUTAL	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
Nº	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
141	GUAMO MACHO	MADERABLE	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000
142	GUANABANO	FRUTAL	$ 120,000	$ 170,000	$ 240,000
143	GURAMBU	MADERABLE	$ 70,000	$ 100,000	$ 150,000
144	GUARUMO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
145	GUASIMO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
146	GUAYABO	FRUTAL	$ 70,000	$ 100,000	$ 140,000
147	GUAYABO DULCE		$ 70,000	$ 100,000	$ 140,000
148	GUAYABO AGRIO		$ 16,000	$ 45,000	$ 80,000
149	GUAYABO DE PAVA	LEÑOSO	$ 20,000	$ 50,000	$ 90,000
150	GUAYACAN	MADERABLE	$ 155,000	$ 300,000	$ 420,000
151	GUAYACAN DE		$ 80,000	$ 100,000	$ 150,000
152	GUAYACAN JOBO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
153	GUAYABILLO		$ 120,000	$ 180,000	$ 260,000
154	GUSANERO	MADERABLE	$ 150,000	$ 300,000	$ 410,000
155	GROJO -		$ 10,000	$ 26,000	$ 45,000
156	GUSANILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 100,000	$ 150,000
157	GINEO - MANZANO		$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
158	HABILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
159	HIGUERON	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
160	HOBO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
161	HOJA MENUDA	ARBUSTO	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
162	HOJARASCO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
163	HUESO	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
164	HUEVOBURRO	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
165	HUEVO DE PERRO	ARBUSTO	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
166	IGUA AMARILLO	MADERABLE	$ 150,000	$ 280,000	$ 40,000
167	IVOAMARILLO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 20,000
168	JAGUITO	MADERABLE	$ 70,000	$ 90,000	$ 150,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
169	JABONCILLO	ORNAMENTAL	$ 160,000	$ 45,000	$ 80,000
170	KARATE - INDIO		$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
171	KUDZU		45000 M²		
172	LAGUNERO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 110,000
173	LANO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 110,000
174	LANILLO		$ 140,000	$ 350,000	$ 45,000
175	LATIGO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
176	LAUREL - JAZMIN	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
177	LECHERO	MADERABLE	$ 120,000	$ 180,000	$ 250,000
178	LECHOSO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
179	LECHOLAYA	MADERABLE	$ 25,000	$ 62,000	$ 100,000
180	LENGUA DE SUEGRA	HERBACEA	$ 9,000	$ 22,000	$ 39,000
181	LIRIO ORNAMENTAL	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 25,000	$ 60,000
182	LIMON	FRUTAL	$ 10,000	$ 70,000	$ 120,000
183	LIMON DE CASTILLA	FRUTAL	$ 12,000	$ 120,000	$ 180,000
184	LIMON INGERTO	FRUTAL	$ 10,000	$ 27,000	$ 52,000
185	LIMON	FRUTAL	$ 12,000	$ 80,000	$ 120,000
186	LIMONCILLO	ORNAMENTAL	$ 18.000/ML		
187	LIMA	FRUTAL	$ 30,000	$ 80,000	$ 120,000
188	LLOVIZNO	ORNAMENTAL	$ 60,000	$ 120,000	$ 180,000
189	LLUVIA DE ORO	ORNAMENTAL	$ 13,200	$ 50,000	$ 80,000
190	LUMBO		$ 80,000	$ 130,000	$ 190,000
191	MACANILLO	PALMA	$ 50,000	$ 80,000	$ 120,000
192	MACUNA	PALMA	$ 20,000	$ 50,000	$ 80,000
193	MAJAGUA	ARBOREO	$ 80,000	$ 120,000	$ 200,000
194	MAJUMBO		$ 30,000	$ 70,000	$ 120,000
195	MALAGANO	MADERABLE	$ 80,000	$ 120,000	$ 180,000
196	MALAMBO	ORNAMENTAL	$ 100,000	$ 150,000	$ 200,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
197	MAMONCILLO -	FRUTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 200,000
198	MANCHOSA		$ 20,000	$ 60,000	$ 85,000
199	MANCERO		$ 60,000	$ 80,000	$ 130,000
200	MANCHADOR		$ 60,000	$ 120,000	$ 180,000
201	MANDARINO	FRUTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 210,000
202	MANGO	FRUTAL	$ 75,000	$ 150,000	$ 200,000
203	MATARRATON	ORNAMENTAL	$ 12,000	$ 50,000	$ 70,000
204	MATARRATON		$ 16,000	$ 60,000	$ 90,000
205	MATARRATON		$ 60,000	$ 80,000	$ 130,000
206	MATA DE PINO		$ 15,000	$ 40,000	$ 70,000
207	MARIPOSO	HERBACEA	$ 14,000	$ 40,000	$ 70,000
208	MARACUYA	FRUTAL	$ 45,000	$ 120,000	$ 150,000
209	MARAÑON	FRUTAL	$ 120,000	$ 160,000	$ 240,000
210	MASTRE	ORNAMENTAL	$ 30,000	$ 70,000	$ 120,000
211	MAIZ TOSTAO		$ 15,000	$ 40,000	$ 70,000
212	MELINA	MADERABLE	$ 60,000	$ 120,000	$ 160,000
213	MECANILLO		$ 65,000	$ 120,000	$ 140,000
214	MOCARILLO		$ 15,000	$ 45,000	$ 80,000
215	MELCOCHO	ARBOREO	$ 16,000	$ 30,000	$ 45,000
216	MIRTO	ARBUSTO	$ 8,000	$ 22,000	$ 40,000
217	MONCORO	MADERABLE	$ 120,000	$ 230,000	$ 300,000
218	MOLANO		$ 55,000	$ 110,000	$ 160,000
219	MORA -MORAL	MADERABLE	$ 58,000	$ 110,000	$ 162,000
220	MORADILLO	MADERABLE	$ 54,000	$ 108,000	$ 152,000
221	MORINGO	ORNAMENTAL	$ 107,000	$ 162,000	$ 224,000
222	MORO	COMESTIBLE	$ 55,000	$ 80,000	$ 130,000
223	MORTIÑO	ARBUSTO	$ 82,000	$ 130,000	$ 190,000
224	MUÑECO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 190,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
225	NACEDERO	MADERABLE	$ 30,000	$ 70,000	$ 120,000
226	NACUMA	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 40,000	$ 70,000
227	NARANJO	FRUTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 210,000
228	NARANJO AGRIO	FRUTAL	$ 62,000	$ 80,000	$ 130,000
229	NAUNO	MADERABLE	$ 132,000	$ 265,000	$ 375,000
230	NIM - CANELO	ARBUSTO	$ 16,500	$ 45,000	$ 70,000
231	NIGUITO - UVERO	MADERABLE	$ 110,000	$ 165,000	$ 230,000
232	NISPERO	MADERABLE	$ 55,000	$ 110,000	$ 160,000
233	NOGAL	MADERABLE	$ 62,000	$ 110,000	$ 165,000
234	NONI	FRUTAL	$ 52,000	$ 110,000	$ 157,000
235	OITI	ORNAMENTAL	$ 14,000	$ 27,000	$ 39,000
236	OLIVON	ORNAMENTAL	$ 28,000	$ 64,000	$ 110,000
237	OREJERO	MADERABLE	$ 53,000	$ 115,000	$ 154,000
238	OJO DE BUEY		$ 14,200	$ 38,000	$ 64,000
239	PAJARITO -	FRUTAL	$ 51,000	$ 115,000	$ 162,000
240	PAJA PUYA		$ 32.000/ML		
241	PALMA AFRICANA	PALMA DE ACEITE	$ 214.000 (2-4 años)	$ 318.000 (4-6 años)	$ 450.000 (6-8 años)
242	PALMA JARDIN	PALMA	$ 56,000	$ 115,000	$ 165,000
243	PALMA ANDI	PALMA	$ 129,000	$ 189,000	$ 223,000
244	PALMA FUNEBRE	PALMA	$ 57,000	$ 112,000	$ 162,000
245	PALMA BISMARCKIA	PALMA	$ 262,000	$ 745,000	$ 1,125,000
246	PALMA AMARGA	PALMA	$ 54,000	$ 82,000	$ 132,000
247	PALMA BOTELLA	PALMA	$ 54,000	$ 125,000	$ 185,000
248	PALMA DE VINO	PALMA	$ 62,000	$ 80,000	$ 130,000
249	PALMA DE COCO	PALMA -	$ 77,000	$ 128,000	$ 208,000
250	PALMA IRACA	PALMA LATA	$ 55,000	$ 82,000	$ 132,000
251	PALMA NATIVA	PALMA	$ 27,000	$ 64,000	$ 110,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
Nº	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
252	PALMA NOLI	PALMA	$ 78,000	$ 128,000	$ 190,000
253	PALMA REAL	PALMA MALIBU	$ 57,000	$ 77,000	$ 128,000
254	PALMA REDONDA	PALMA	$ 53,000	$ 115,000	$ 160,000
255	PALMA SILVESTRE	PALMA	$ 56,000	$ 112,000	$ 162,000
256	PALMAS RARAS	PALMA	$ 61,000	$ 112,000	$ 160,000
257	PALMA TAMACO	PALMA	$ 62,000	$ 77,000	$ 130,000
258	PALMERA	PALMA	$ 45,000	$ 72,000	$ 120,000
259	PALO BLANCO	ORNAMENTAL	$ 48,000	$ 74,000	$ 120,000
260	PARAMOSO	ORNAMENTAL	$ 57,000	$ 78,000	$ 128,000
261	PARA SIEMPRE	MADERABLE	$ 28,000	$ 64,000	$ 110,000
262	PAPAYO	FRUTAL	$ 13,000	$ 14,000	$ 27,000
263	PASTO ALEMAN	HERBACEA	$ 54.000/ML		
264	PASTO BRACHIARIA	HERBACEA	$ 42.000/ML		
265	PASTO ANGLETON	HERBACEA	$ 38.000/ML		
266	PASTO COLOSUANA	HERBACEA	$ 45.000/ML		
267	PASTO INDIA	HERBACEA	$ 44.000/ML		
268	PASTO NATURAL	HERBACEA	$ 38.000/ML		
269	PASTO KING GRASS	HERBACEA	$ 35.000/ML		
270	PASTO SOLANA	HERBACEA	$ 31.000/ML		
271	PASTO MEJORADO	HERBACEA	$ 42.000/ML		
272	PATEGALLINA	MADERABLE	$ 54,000	$ 121,000	$ 144,000
273	PATEGALLO		$ 13,000	$ 16,000	$ 18,000
274	PATEGALLO -	ORNAMENTAL	$ 65,000		
275	PATEVACA	ORNAMENTAL	$ 52,000	$ 110,000	$ 162,000
276	PAYANDE	ARBUSTO	$ 32,000	$ 64,000	$ 112,000
277	PELA	ORNAMENTAL	$ 14,000	$ 39,000	$ 64,000
278	PERALEJO HEMBRA		$ 27,000	$ 64,000	$ 112,000
279	PEPABURRO	ARBUSTO	$ 28,000	$ 64,000	$ 112,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

Nº	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
280	PEPALORO	ARBUSTO	$ 57,000	$ 78,000	$ 130,000
281	PERAMONTE	ARBOREO	$45,000	$ 64,000	$78,000
282	PINO	MADERABLE	$ 56,000	$ 110,000	$ 160,000
283	PINTAO	ARBUSTO	$ 57,000	$ 112,500	$ 165,500
284	PIÑA - PIÑON	FRUTAL	$ 57,000	$ 110,000	$ 162,000
285	PIÑA ARBOL		$ 11,500	$ 13,000	$ 14,000
286	PIÑA DE GALLO		$22,000	$ 37,000	$46,000
287	PLANTA DE JARDIN	ORNAMENTAL	$ 11,500	$ 22,000	$ 39,000
288	PLATANO	FRUTAL	$ 23,000	$ 39,000	$ 64,000
289	PLATANO MAFOFO		$ 67,000		
290	PLATANILLO		$ 47,000		
291	POLVILLO	MADERABLE	$ 275,000	$ 315,000	$ 440,000
292	POMARROSA	FRUTAL	$ 28,000	$ 64,000	$ 115,000
293	POMELO	FRUTAL	$ 112,500	$ 165,000	$ 223,000
294	POPORO	HERBACEA	$ 19,000	$ 42,000	$ 64,000
295	POPOCHO		$ 67,000		
296	PUYU		$ 21,000	$ 42,000	$ 68,000
297	QUIJAMACHO		$ 54,000	$ 78,000	$ 132,000
298	RAYO	MADERABLE	$ 57,000	$ 115,000	$ 145,000
299	RABO IGUANO	ORNAMENTAL	$ 21,000	$ 42,000	$ 65,000
300	RESBALAMONOS	MADERABLE	$ 53,000	$ 115,000	$ 145,000
301	ROBLE	MADERABLE	$ 245,000	$ 315,000	$ 435,000
302	RUDA		$4500	$ 72,000	$80,000.00
303	SAMAN	MADERABLE	$ 58,000	$ 115,000	$ 162,000
304	SAPAN	MADERABLE	$ 52,000	$ 115,000	$ 154,000
305	SANGREGADO	ORNAMENTAL	$ 53,000	$ 110,000	$ 132,000
306	SANGRETORO	MADERABLE	$ 51,000	$ 110,000	$ 132,000
307	SANQUEMULA	ORNAMENTAL	$ 48,000	$ 110,000	$ 132,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
308	SANTACRUZ	MADERABLE	$ 51,000	$ 132,000	$ 140,000
309	SABILA	HERBACEA	$ 12,000	$ 23,000	$ 120,000
310	SALVION	ARBUSTO	$ 23,000	$ 39,000	$ 64,000
311	SAUCO	ORNAMENTAL	$ 31,000	$ 64,000	$ 120,000
312	SIETE CUEROS	ARBOREO	$ 120,000	$ 160,000	$ 240,000
313	SWINGLIA	ORNAMENTAL	$ 18.000/ML		
314	SOCARRON -	MADERABLE	$ 57,000	$ 82,000	$ 131,000
315	SOLERA	MADERABLE	$ 120,000	$ 210,000	$ 255,000
316	SOMBRERA	ORNAMENTAL	$ 46,000	$ 73,000	$ 112,500
317	SOMBRILLO		$ 13,000	$ 22,000	$ 42,000
318	SUAN	MADERABLE	$ 47,000	$ 73,000	$ 117,000
319	TABACO		$ 49,000	$ 110,000	$ 142,000
320	TACHUELO	MADERABLE	$ 68,000	$ 112,000	$ 166,500
321	TAYELO		$ 240,000		
322	TAMARINDO	FRUTAL	$ 55,000	$ 110,000	$ 140,000
323	TROMPILLO -	MADERABLE	$ 88,000	$ 123,500	$ 185,000
324	TARA	MADERABLE	$ 44,000	$ 98,000	$ 134,000
325	TECA	MADERABLE	$ 260,000	$ 320,000	$ 440,000
326	TECA 24"	MADERABLE	$ 420,000	$ 720,000	$ 1,030,000
327	TECA 12"	MADERABLE	$ 113,000	$ 225,000	$ 340,000
328	TIGRILLO	MADERABLE	$ 57,000	$ 110,000	$ 160,000
329	TOLÚA	MADERABLE	$ 116,000	$ 220,000	$ 320,000
330	TOMATE	FRUTAL	$ 31,000	$ 64,000	$ 110,000
331	TOROMBOLO	FRUTAL	$ 29,000	$ 64,000	$ 120,000
332	TORONJA	FRUTAL	$ 88,000	$ 123,000	$ 198,000
333	TORONJIL	MEDICINAL	$ 12,000		
334	TOTIADERO		$ 56,000	$ 79,000	$ 156,000
335	TOTUMO	ORNAMENTAL	$ 77,000	$ 112,500	$ 170,000

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA REGIONAL SANTANDER

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
336	TREBOL	MADERABLE	$ 62,000	$ 79,000	$ 165,000
337	TRUPILLO	ORNAMENTAL	$ 28,000	$ 64,000	$ 110,000
338	TRINITARIOS	ORNAMENTAL	$ 18,000	$ 42,000	$ 60,000
339	TULIPAN	ORNAMENTAL	$ 57,000	$ 73,000	$ 142,000
340	TURMEPERRO	ORNAMENTAL	$ 31,000	$ 64,000	$ 110,000
341	TUNO	ARBUSTO	$ 32,000	$ 68,000	$ 135,000
342	UÑA DE GATO	ORNAMENTAL	$ 37,000	$ 65,000	$ 112,500
343	UVITA DE LATA	PALMA	$ 33,000	$ 58,000	$ 98,000
344	BALUASTRE		$ 37,000		
345	CORRAL -		$ 32,000	$ 67,000	$ 113,000
346	VARASANTA-	MADERABLE	$ 54,000	$ 77,000	$ 162,000
347	VARA BLANCA	ORNAMENTAL	$ 31,000	$ 67,000	$ 97,000
348	VARA DE PIEDRA	MADERABLE	$ 52,000	$ 81,000	$ 162,000
349	VERANERA	ORNAMENTAL	$ 23,000	$ 42,000	$ 70,000
350	VERDENACE	ARBUSTO	$ 30,000	$ 70,000	$ 94,000
351	VOLANDERO	MADERABLE	$ 33,000	$ 72,000	$ 120,000
352	VIUDITAS	ORNAMENTAL	$ 22,000	$ 60,000	$ 108,000
353	YARUMO	MADERABLE	$ 27,000	$ 60,000	$ 110,000
354	YATAGO	FORRAJERO	$ 29,000	$ 59,000	$ 106,000
355	YAYA	MADERABLE	$ 26,000	$ 54,000	$ 97,000
356	YUCA	ARBUSTIVA	$ 1,200	$ 2,400	$ 3,200
357	ZAPATILLO	MADERABLE	$ 21,000	$ 42,500	$ 67,000
358	ZAPOTE	FRUTAL	$ 47,000	$ 96,000	$ 134,000
359	ZURRUMBO	ARBUSTO	$ 21,000	$ 42,000	$ 65,000

ING. JHON DANEY HERRERA ESCOBAR
C.C. No. 88.235.662 de CUCUTA
INGENIERO AGRONOMO DE
LA UNIVERSIDAD FRANCSICO
DE PAULA SANTANDER
Matricula Profesional No. 54209-406741

18. INVENTARIO DEL PREDIO.

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

FECHA	16 de noviembre de 2023
PROYECTO	ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO
SECTOR	VEREDA MALPASO — **Nº PREDIO** OPM-P-165A
DIRECCIÓN	LOTE D
PROPIETARIO	SOCIEDAD DISTRIBUCIONES GRANABASTOS LTDA
ÁREA REQUERIDA	1033,030 m2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0,00 m2
ÁREA REMANENTE	0,00 m2
ABSCISAS	Abscisa Inicial: K 20+231,28 m — Abscisa Final: K 20+336,45 m

CONSTRUCCIONES	CANT	UNID

ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID
Acacia Ø< 0,25 mts con una altura de 14 mts	4,00	und
Acacia Ø< 0,28 mts con una altura de 14 mts	2,00	und
Acacia Ø< 0,40 mts con una altura de 14 mts	1,00	und
Acacia Ø< 0,33 mts con una altura de 14 mts	1,00	und
Acacia Ø< 0,20 mts con una altura de 14 mts	3,00	und
Cucharo Ø< 0,22 mts con una altura de 12 mts	1,00	und
Acacia Ø< 0,19mts con una altura de 9 mts	2,00	und
Acacia Ø< 0,29 mts con una altura de 14 mts	2,00	und
Acacia Ø< 0,31 mts con una altura de 14 mts	1,00	und
Acacia Ø< 0,26 mts con una altura de 14 mts	5,00	und
Acacia Ø< 0,22 mts con una altura de 14 mts	1,00	und
Tachuelo Ø< 0,27 mts con una altura de 12 mts	1,00	und
Cauchona Ø< 0,76 mts con una altura de 14 mts	1,00	und
Acacia Ø< 0,23 mts con una altura de 14 mts	2,00	und
Acacia Ø< 0,52 mts con una altura de 14 mts	1,00	und
Acacia Ø< 0,27 mts con una altura de 14 mts	2,00	und
Cucharo Ø< 0,14 mts con una altura de 8 mts	1,00	und
Cucharo Ø< 0,15 mts con una altura de 8 mts	1,00	und
Pasto Natural	1031,45	m2
Cerca viva en swinglea	146,94	ml

Yo _____, identificado con cédula de ciudadanía Nº _____, certifico que la información suministrada es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno. Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

PROPIETARIO, POSEEDOR ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONSULTOR

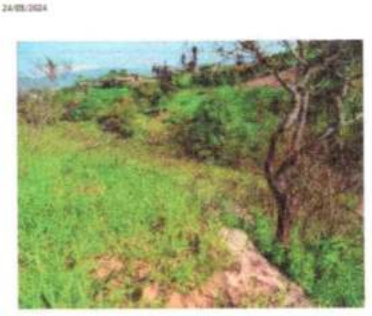
Página 1

19. SOPORTE DE MUESTRAS DE MERCADO

Muestra 1



Muestra 2



Muestra 3



Muestra 4



20. CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO

PIEDECUESTA Una ciudad para la gente

Oficina Asesora de Planeación

Área:	Código:	Consecutivo:

Piedecuesta, 14 de septiembre de 2023

2028-023

Señora
KAREN PAOLA BARRERA AMOROCHO
Representante Legal
CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO
Correo: [illegible]
Bucaramanga

Asunto: Certificación de la Clasificación y uso del suelo del predio con cedula Catastral No. 68-547-00-0008-0735-000 y matricula inmobiliaria 314-42147 afectado por el trazado del anillo vial externo – **P-165A.** (RE-15609)

Cordial saludo

En atención al oficio CPM-052-2023 enviado por el Consorcio Progreso Metropolitano, la oficina asesora de Planeación certifica que de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el acuerdo municipal 028 de 2003, Cartografía soporte correspondiente y específicamente lo consignado en el Artículo 225 del mismo acuerdo, los usos identificados para el predio Catastral No. 68-547-00-0008-0735-000 y matricula inmobiliaria 314-42147 objeto de intervención dentro del proyecto CONSTRUCCIÓN DEL ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER Contrato No. C01PCONTR 4359252 presenta la siguiente reglamentación de uso:



Ilustración 1. Localización Predio No. 68-547-00-0008-0735-000. Fuente: Anexo RTE Certificación Ambiental + Acuerdo 028 de 2003

Área	Código:	Consecutivo:

- SUELO RURAL SUBURBANO - SECTOR VALLE DE GUATIGUARA SECTOR INDUSTRIAL DE MEDIO Y ALTO IMPACTO. (Ficha Normativa No. 03 Artículo 225 del acuerdo municipal 028 de 2003)

USO PRINCIPAL	Industrial de Alto y medio impacto. Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos sólidos, especiales y de rechazos. Zonas francas. (Todo desarrollo industrial y de las plantas mencionadas exigirá la aprobación de la autoridad ambiental)
USOS COMPATIBLES	Recreacional Comercial todos los grupos Institucional todos los grupos Educativas y de investigación de bajo impacto Servicios Comerciales todos los grupos Producción agrícola sostenible Reforestación todos los fines con especies nativas, protección ambiental.
USOS CONDICIONADOS	Agroindustria Desarrollos metropolitanos de bajo impacto Tratamiento de Residuos solidos Casa de Lenocinio, Moteles, discotecas y similares.
USOS PROHIBIDOS	Servicios Metropolitanos de Medio y Alto Impacto.

La descripción de usos corresponde solo al área del predio por donde está planteado el trazado vial.

Cordialmente,

ING. CESAR TOLOZA NÚÑEZ
JEFE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

Revisó:	JAVIER LEONARDO DAZA BECERRA	Asesor Externo CPS	
Proyectó:	JOAN SEBASTIAN DUARTE FLOREZ	Asesor Externo CPS	

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA - NIT: 890.203. 427-2

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO - NIT: 901.670. 846-6

PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No. CPM-P-165 B

OBJETO: REALIZAR LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS QUE SE ENCUENTREN UBICADOS ENTRE LOS MUNICIPIOS DE PIEDECUESTA Y GIRÓN SANTANDER PARA EL PROYECTO DEL ANILLO VIAL METROPOLITANO – CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CELEBRADO ENTRE CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA EN CUMPLIMENTO DE LA LEY VALUATORIA EN COLOMBIA

AGOSTO - 2024

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA
REGIONAL SANTANDER

CONSORCIO
PROGRESO METROPOLITANO

INDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL.
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO.
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.
5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA.
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.
7. METODOS VALUATORIOS.
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA.
9. CÁLCULO DE DAÑO EMERGENTE.
10. CÁLCULO DAÑO EMERGENTE.
11. GASTOS NOTARIALES.
12. PAGO DE GASTOS NOTARIALES.
13. CÁLCULO DEL LUCRO CESANTE.
14. DICTAMEN PERICIAL.
15. PLANO DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS.
16. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
17. RAA DE PERITOS.
18. COSTOS UNITARIOS DE CULTIVOS.
19. INVENTARIO DEL PREDIO.
20. SOPORTE MUESTRAS DE MERCADO.
21. CERTIFICADO USO DEL SUELO.

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. **SOLICITANTE**: El presente informe de avalúo comercial se realiza en desarrollo del contrato entre las partes CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA, cuyo objeto es ""REALIZAR LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS QUE SE ENCUENTREN UBICADOS ENTRE LOS MUNICIPIOS DE PIEDECUESTA Y GIRÓN SANTANDER PARA EL PROYECTO DEL ANILLO VIAL METROPOLITANO – CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS CELEBRADO ENTRE CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA EN CUMPLIMENTO DE LA LEY VALUATORIA EN COLOMBIA" – Según Correo a dirigido a la SCA : directorproyectosprogresom@gmail.com, Con fecha 01 de marzo del 2024 – Encargo valuatorio: Determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y/o los cultivos, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social.

1.2. **AVALÚO NÚMERO:** CPM-P-165 B.

1.3. **TIPO DE INMUEBLE**: El suelo es rural con categoría Suelo rural de protección, zona de amenaza y suburbano industrial.

1.4. **TIPO DE AVALÚO**: Corporativo Comercial en lote de terreno Rural en Zona de Afectación del Anillo Vial Externo Metropolitano AVEM, el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados y realizado por una persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) (Ley 1673/13).

1.5. **DEPARTAMENTO**: Santander.

1.6. **MUNICIPIO**: Piedecuesta.

1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO**: Malpaso.

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**: LOTE A.

1.9. **ABSCISADO O COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA**: Abscisa Inicial K 20+345,95 D Abscisa Final K 20+454,50 D. franja derecha.

1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE**: Lote de Terreno Rural, de protección, zona de amenaza y suburbano industrial.

1.11. **USO POR NORMA:** Adecuación de suelo con fines de rehabilitación.

1.12. **FECHA DE LA VISITA AL PREDIO:** 20 de marzo de 2024 - Visita realizada por grupo corporativo de avaluadores.

1.13. **FECHA DEL INFORME DE AVALÚO**: 14 de junio 2024.

1.14. **INFORMACIÓN CATASTRAL**: 68547000000000000807330000000000.



Fuente: Consulta catastral AMB del predio a avaluar.

1.15. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**: LOTE A.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO.

2.1. **CERTIFICACIÓN DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:** No. 314-42144 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

2.2. **ESCRITURAS PÚBLICAS.** No. 3867 del 31 de octubre del 2005 de la Notaría Segunda de Bucaramanga.

2.3. **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO.** No. 2029 de 2023 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Piedecuesta.

2.4. **ESTUDIOS DE TÍTULOS.** Con fecha 23/11/2023 elaborado por **JOSE NORBERTO ACEVEDO BAYONA** C.C. 1098673638 de Bucaramanga y T.P. No. 216.528 del C. S. de la J.

2.5. **FICHA PREDIAL.** Ficha Predial No CPM-P-165B.

2.6. **PLANO PREDIAL** Plano Predial No CPM-P-165B.

2.7. **INVENTARIO PREDIAL.** Inventario predial No CPM-P-165B.

2.8. **REGISTRO FOTOGRÁFICO:** Registro CPM-P-165B.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. **PROPIETARIO: SOCIEDAD DISTRIBUCIONES GRANABASTOS LTDA./ R.L. GILBERTO RAMIREZ RODRIGUEZ**, NIT: 804007120-4 / C.C. 91236810 tomado del estudio de títulos con fecha 23/11/2023 elaborado por **JOSE NORBERTO ACEVEDO BAYONA C.C.** 1098673638 de Bucaramanga T.P. No. 216.528 del C. S. de la Judicatura.

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura Pública No. 3867 del 31 de octubre del 2005 de la Notaría Segunda de Bucaramanga.

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 314-42144 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta y número predial nacional 68547000000000080733000000000.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** el estudio de títulos entregado por el Consorcio establece que el actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble es el señor **SOCIEDAD DISTRIBUCIONES GRANABASTOS LTDA./ R.L. GILBERTO RAMIREZ RODRIGUEZ** quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, dada la adquisición del predio por uno de los medios reconocidos por ley: compraventa.

Así mismo establece que una vez revisado el folio de matrícula del predio objeto de estudio se pudo verificar que no existe ninguna anotación que indique que el predio esté inscrito en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados, por lo anterior se puedo establecer que el predio objeto de estudio no aparece incluido en la base de datos de la **UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL EN GESTIÓN DE RESTITUCIÓN DE TIERRAS DESPOJADAS Y ABANDONADAS FORZOSAMENTE.**

4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

MUNICIPIO PIEDECUESTA, EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER: La cabecera municipal está localizada aproximadamente a los Coordenadas 6°59'19" de latitud norte (N) 73°03'01" de longitud oeste (W), a una altura sobre el nivel del mar promedio de 1.005 msnm. Dista de Bucaramanga la capital departamental 17 km por vía terrestre.

4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El trayecto del AVEM, con influencia directa en el territorio del municipio de Piedecuesta, está ubicado al occidente de la cabecera municipal, sector Guatiguará, al norte limita con la vereda Mensuly, al occidente limita con la vereda Ruitoque al sur limita las veredas de Monter redondo, Pajonal, Barro blanco y al oriente limita con las zonas de expansión urbana de la cabecera municipal; esta su mayor extensión en el valle del río de oro que los recorre de oriente a occidente. Destacan en su espacio geográfico la infraestructura energética de la subestación electica Guatiguará y la carretera a Guatiguará, en un recorrido casi paralelo al rio, que va desde la vereda del mismo nombre, hasta el cruce del (buey) vereda Los Colorados en el municipio de Piedecuesta, vía por la que se traza en buena parte el AVEM, de que trata este proyecto. Predominan a ambos lados de la vía, predios de diferentes áreas, en parte en conjuntos o parcelaciones con usos de vivienda campestre con actividad agrícola, algunos licenciados antes de la expedición del PBOT. Tomado de El Estudio de Mercado por Tramos EMT, en el trayecto del Anillo Vial Metropolitano

Externo, AVEM, Girón Piedecuesta, elaborado por SCA Santander LI 2024 y PBOT del municipio de Piedecuesta, Acuerdo del Concejo Municipal N° 028 del 2003, del 18 de diciembre de 2003.



Fuente: Estudio de mercado por zonas avalúos del AVEM, SCA Santander LI 2024.

4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el sector predominan fincas dedicados a la explotación agropecuaria controlada con fines de rehabilitación y protección, hay parcelaciones de recreación pasiva, comercial Institucional, educativo de investigación, se ubica la planta de tratamiento de residuos sólidos. La subestación eléctrica, y parque industrial.

4.3. **TOPOGRAFÍA:** Moderadamente inclinada, con grado de pendiente entre 0 - 7 % Plana.

FORMAS DE RELIEVE Y GRADOS DE LA PENDIENTE

FORMAS SIMPLES	FORMAS COMPUESTAS	GRADIENTE PENDIENTE EN	SIMBOLOS
Ligeramente plano	Ligeramente	Inferiores al 3	a
Ligeramente inclinada	Ondulada o ligeramente	3-7	b
Moderadamente inclinada	Fuertemente ondulada o	7-12	c
Fuertemente inclinada	Fuertemente ondulada o	12-25	d
Ligeramente	Fuertemente	25-50	e
Moderadamente	Moderadamente	50-75	f
Fuertemente	Fuertemente	>75	g

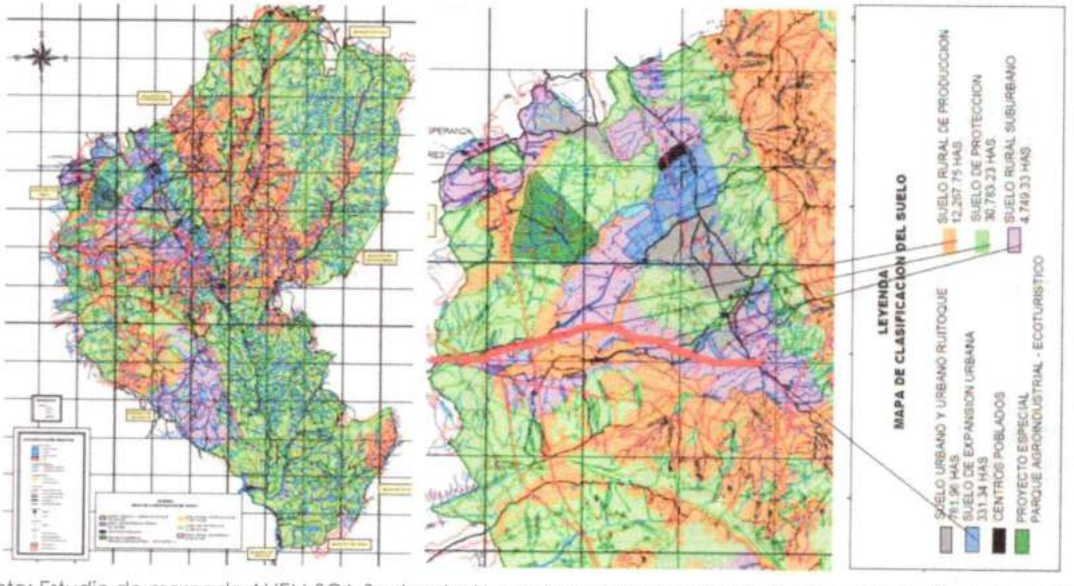
Fuente: IGAC 1996 (modificada para metodología AHT).

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Ítem	Descripción
Temperatura:	12/20 °C (Promedio)
Precipitación:	500/ 2000 milímetros al año (Promedio)
Altura sobre el nivel del mar:	1005 msnm (Cabecera Municipal)

Fuente: (PBOT) del municipio de Piedecuesta.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: En el sector de influencia del AVEM en el municipio de Piedecuesta está determinado por el cauce del rio de oro en un recorrido de oriente a occidente, que en la parte intermedia se une al rio lato o del hato, hasta llegar al límite con el municipio de Girón al extremo occidente del territorio, formando parte de la clasificación agrologica POMCA Rio Alto Lebrija. Las tierras localizadas en este valle y que van elevando sus pendientes al sistema montañoso al occidente, son de clase IV, V, VI y VIII, sobre el valle del rio de oro son de vocación agrícola.



Fuente: Estudio de mercado AVEM SCA Santander LI, con base en mapa N° 15. Clasificación del Suelo Rural PBOT Piedecuesta.

De acuerdo al PBOT de Piedecuesta y a la cartografía oficial contenida, Acuerdo 0 2 8 d e 2 0 0 3, del 18 de diciembre de 2003, en este espacio geográfico que el Estudio de Mercado por Tramos realizado por la SCA

Santander LI, ha denominado Tramo Diferenciado Piedecuesta -1 TDP-1, está ubicado en zona de vida y climática, tropical cálida, tiene formaciones vegetales con coberturas propias de los suelos de producción y protección.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con disponibilidad de servicios de acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario, gas, agua de acueducto, recolección de basuras y sistema de pozo séptico para desagüe aguas servidas que satisfacen las necesidades del sector y pozos sépticos para desagües de aguas servidas. cuanta con servicios de energía eléctrica.

4.7. SERVICIOS COMUNALES Dada su proximidad al casco urbano del municipio se satisface todas las necesidades de servicios comunales a la zona como acceso a la escuela de la vereda, Colegios, instituciones de salud, estaciones de policía, Bomberos, entre otros.

4.8. VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE: se accede sector por la vía de Guatiguará y Girón Zapatoca el cual se encuentra en regular estado y conecta con vías alternas del sector de Acapulco Mesa de Ruitoque y anillo vial Piedecuesta.

4.9. MARCO NORMATIVO Y LEGAL: El avalúo comercial se realiza con las normas y decretos, que se enuncian a continuación, dando trasparencia y precisión en la determinación del valor comercial de los inmuebles que se encuentra en la franja de compra determinada por la Gobernación de Santander en el proyecto del Anillo Vial Externo Metropolitano:

- Ley 9 de 1989, LEY 9 DE 1989 (enero 11) 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; "Ley de Desarrollo Territorial" 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 Normas del ministerio de transporte; Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

- Ley 1673 de 2013, reglamentó la actividad del avaluador, la cual propende la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación.
- LEY 1742 DE 2014 Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.
- DECRETO 1420 DE 1998 (julio 24) 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 (junio 29) 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.
- 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.
- Resolución 620 de 2008 (septiembre 23) INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI SEDE CENTRAL Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Resolución 1044 de 2014 del IGAG; 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 provectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013.
- Resolución 316 de 2015 de 2014 del IGAC; Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución número 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 2684 de 2015 del Ministerio de Trasporte; (...) Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de

predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte (...)".

- Resolución No. 1092 de 2022 instituto geográfico Agustín Codazzi, por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social.
- Acuerdo 0 2 8 d e 2 0 0 3 (diciembre 18) "por medio del cual se adopta el plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Piedecuesta Santander, se definen los usos del suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y suelo de protección, se reglamenta el uso, ocupación y manejo del suelo y se hacen los planteamientos sobre programas, proyectos y planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio dentro de la vigencia del P.B.O.T."

5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

La clasificación general del suelo, en el municipio de Piedecuesta, se establece en el PBOT, Acuerdo del Concejo Municipal No 028 de 2003, del 18 de diciembre de 2003, en el artículo 61 y de manera particular el suelo rural, en el capítulo III. Suelo Rural, en los artículos 71, 72 y 73, y en el mapa 13 de uso potencial del suelo, que se incluye en dicho instrumento.

En el suelo rural se establecen las clasificaciones de conservación, producción y suburbanos, de acuerdo al artículo 72. Dentro del suelo rural, en el artículo 73, se establece la categoría del suelo rural suburbano, que se ha conformado sobre los corredores urbanos interregionales, como es sobre la vía Bucaramanga – Bogotá, el corredor norte Piedecuesta – Girón que es la vía Transversal Guatiguará, el corredor sur Piedecuesta – Girón que es la vía Barroblanco y una zona muy particular sobre la Mesa de Jéridas. Estas zonas suburbanas son A. Zona suburbana de parcelaciones recreativas y productivas, B. Zona suburbana de servicios metropolitanos, C. Zona suburbana de Desarrollo Industrial, y D. Zona suburbana de desarrollo del turismo ecológico En el trayecto del AVME en el municipio de Piedecuesta contempla una clasificación que incluye suelos de protección y producción en la parte occidental en límite con Girón en la vía a Guatiguara, de suelo

rural suburbano y de producción en la parte intermedia y suelo rural suburbano y de expansión urbana en el sur del área urbana y en la parte más occidental del trayecto, sector tres esquinas, al conectarse con el corredor nacional 45 vía Bucaramanga -Bogotá.

5.4. CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO RURAL, de conformidad a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997 y el PBOT de Piedecuesta, Acuerdo del Concejo Municipal No 028 de 2003, del 18 de diciembre de 2003.

En el trayecto del AVEM en el municipio de Piedecuesta contempla una clasificación que incluye suelos de protección y producción en la parte occidental en límite con Girón en la vía a Guatiguará, de suelo rural suburbano y de producción en la parte intermedia y suelo rural suburbano y de expansión urbana en el sur del área urbana y en la parte más occidental del trayecto, sector tres esquinas, al conectarse con el corredor nacional 45 vía Bucaramanga Bogotá. Estudio de Mercado por Tramos realizado por la SCA Santander LI.

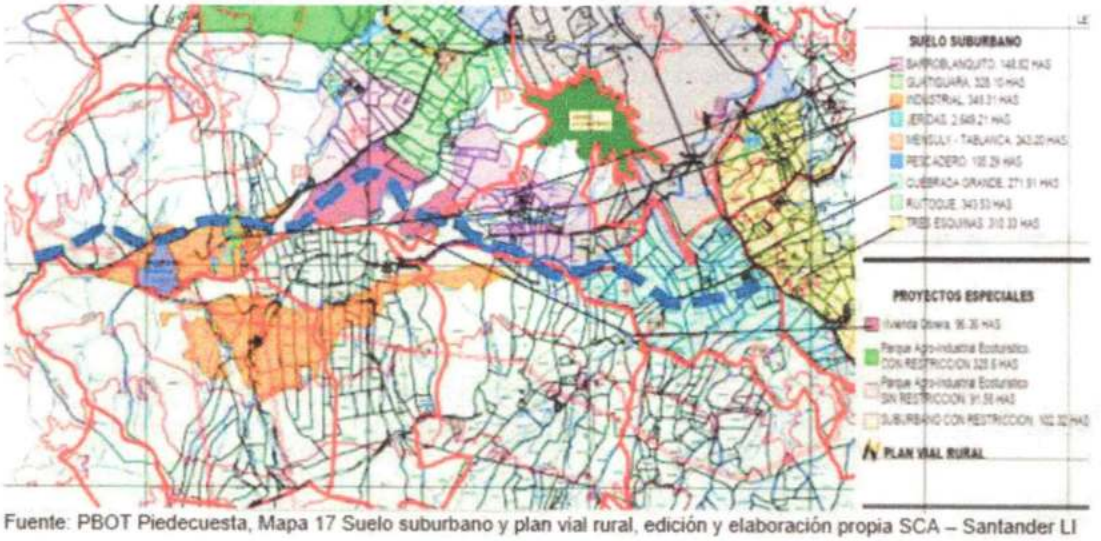
CLASES DE SUELO EN TRAYECTO AVEM DE PIEDECUESTA

TIPOS DE SUELOS SEGÚN PBOT EN EL AVEM MUNICIPIO PIEDECUESTA			
NORMA	**CLASE SUELO**	**DESCRIPCIÓN LOCALIZACIÓN**	**ESTUDIO**
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 64, 66, 68 2B, 70	Urbano - Suelo Expansión	"Zona Sur. El sector está integrado por los siguientes elementos: a. Cerro de la cantera. b. Vía del Sector Barroblanco. c. Los cerros orientales del casco urbano. d. Río de Oro. Esta zona localiza la estrategia para el desarrollo de programas de vivienda de interés social incluyendo las de mejoramiento integral. Igualmente localizara los programas de reubicación de asentamientos que inventarie el estudio de amenaza y riesgo por realizar."	Tramo- 3 Suelo urbano - Suelo de Expansión Zona Sur
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72	Rural - Suelo Rural de Producción	"Esta categoría corresponde a terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad para su explotación y desarrollo de actividades análogas como también los dedicados a la protección para la conservación ó restauración de recursos naturales. Este suelo no afecta el perímetro urbano ni el área de expansión urbana, e incluye todos los elementos físicos, bióticos y socio – económicos permitiendo usos agrícolas y/o forestales garantizando su equilibrio y	Tramo - 1 Suelo Rural - Suelo Rural de Producción

PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72, 73 2A	Rural - Suelo Rural Suburbano, Zona Suburbana de Parcelaciones, recreativas y Productivas	Corresponde a la actividad de construcción con fines recreativos y de esparcimiento tipo familiar, desarrollada en conjunto o individual. Se podrá desarrollar en las siguientes zonas suburbanas (ver mapa No. 17 Suelo Suburbano): Zona suburbana de Barroblanquito Zona suburbana de Mensuly – Tablanca Zona suburbana Guatiguará Zona suburbana Ruitoque Zona suburbana Quebrada grande	Tramo - 2 y 3 Suelo Rural Suburbano - Suburbano de Parcelaciones, Recreativas y Productivas
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72, 73 2B	Rural - Suelo Rural Suburbano, Zona Suburbana de Servicios Metropolitanos	Son aquellos desarrollos que prestan servicios en un radio de acción metropolitana y que por su condición y característica requieren de una localización especial con estructura vial e infraestructura especifica. Localización: El sector destinado al desarrollo de los servicios metropolitanos se encuentra localizado en la zona suburbana de Tres Esquinas y la zona suburbana de Quebrada Grande tendrá usos metropolitanos complementarios a su uso principal. Su posición estratégica incluye conexión con vías intermunicipales como el anillo vial externo y la	Tramo - 2 Suelo Rural - Suburbano Vivienda y Servicios Metropolitanos
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 71, 72, 73 2C	Rural - Suelo Rural Suburbano, Zonas Suburbanas de Desarrollo Industrial	Corresponde a este sector localizar el fuerte de la economía de Piedecuesta, con el fin de centralizar su producción y generar puntos de contacto comercial junto con actividades complementarias y cerca de usos compatibles específicos, en coyuntura con el parque tecnológico de Guatiguará como apoyo a su desarrollo. La Zona suburbana Industrial se localiza	Tramo - 1 Suelo Rural - Zonas Suburbanas de Desarrollo Industrial
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 74 1, 2.	Rural - Suelo Rural, Suelo de Protección	Los suelos de protección son suelos que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse y/o aprovecharse y pueden localizarse dentro de los suelos urbano, suburbano o rural. Son suelos que por sus características geográficas, paisajistas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o suelos sobre áreas de riesgo no mitigables para la localización de asentamientos	Tramo - 1, 2 y 3 Suelo Rural - Suelo Rural de Protección

Fuente: PBOT Piedecuesta, Acuerdo del Concejo Municipal N° 028 de 2003, del 18 de diciembre de 2003, Elaboración propia SCA Santander LI.

CLASIFICACION DEL SUELO EN TRAYECTO DEL AVEM DE PIEDECUESTA



Fuente: PBOT Piedecuesta, Mapa 17 Suelo suburbano y plan vial rural, edición y elaboración propia SCA – Santander LI

5.5. USOS: PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS EN EL PREDIO.

En el área requerida a avaluar predio CPM-P-165B , se establece SUELO: RURAL – SUB URBANO SECTOR VALLE DE GUATIGUARÁ INDUSTRIAL DE MEDIO Y ALTO IMPACTO.

Clase de suelo	Rural Suburbano
Área de Actividad	Industria de medio y alto impacto
Uso Principal	Industria alto y medio impacto, plantas de tratamiento y/o disposición de residuos solidos, especiales y rechazos. Zonas francas. (Todo desarrollo industrial y de las plantas mensionadas exigira la aprobación de la autoridad ambiental)
Uso Compatible	Recreacional, Comercial todos los grupos Institucional todos los grupos Educativos y de investigación de bajo impacto Servicios comerciales todos los grupos Producción agricola sostenible Reforestación todos los fines con especies nativas, protección ambiental

Uso Condicionado	Agroindustrias Desarrollos metropolitanos de bajo impacto Tratamiento de residuos solidos Casas de Lenocinio, Motele, Discotecas y similares
Uso Prohibido	Servicios Metropolitanos de Medio y Alto Impacto

Fuente: PBOT Piedecuesta, ACUERDO MUNICIPAL 028 DEL 2003, diciembre 18 -2010, Certificado uso del suelo 2029-14-SEP-22.

5.6. PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO Revisada la información del trazado vial y la topografía del AVEM y confrontada con el Esquema de Ordenamiento Territorial vigente de Piedecuesta, el predio del área requerida a avaluar se localiza así:



Fuente: Registro fotográfico CPM-CPM-P-165B



Fuente: Plano Predial CPM-CPM-P-165B.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

6.4. UBICACIÓN: sector de localización dentro del municipio, como se llega o accede al predio.

Nomenclatura del Predio **LOTE A**	Nombre De Vereda **MALPASO**
Municipio **PIEDECUESTA**	Departamento **SANTANDER**

Fuente: Ficha técnica de fecha 16/NOV/2023.

Franja de terreno del predio de mayor extensión, entre tramo del trayecto vial comprendido entre las abscisas K 20+345,95 m y la Abscisa Final K 20+454,50 m, franja Derecha, vereda Guatiguará, desde limite occidental con municipio de Girón hasta el puente sobre el rio Lato en inmediaciones de zona suburbana de Piedecuesta, coincidente longitudinalmente con buena parte de la vía terciaria que une los dos municipios y sobre la cual se desarrolla el trazado vial del AVEM, ubicado sobre el costado derecho con construcciones, y con zonas de cultivos, su longitud 108,5 m.

6.5. ÁREAS DEL TERRENO:

AREA TOTAL TERRENO	0,8363060	Has
AREA REQUERIDA	0,0874760	Has
AREA REMANENTE	0.0000000	Has
AREA SOBRANTE	0,7488300	Has
AREA TOTAL REQUERIDA	**0,0874760**	Has

6.6. LINDEROS:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	108,87 m	P (1 - 7) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguará
SUR	116,920 m	P (8 - 22) Colindando con terrenos del mismo predio
ORIENTE	9,570 m	P (7-8) Colindando con el predio propiedad de SOCIEDAD DISTRIBUCIONES GRANABASTO LTDA
OCCIDENTE	17,300 m	P (22-1) Colindando con el predio propiedad de AG AGRO S.A.

6.7. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

Al predio se accede por la vía de Guatiguará y Girón Zapatoca y conecta con vías alternas del sector de Acapulco Mesa de Ruitoque y anillo vial Piedecuesta.

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS: Con los que cuenta el predio.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	SI-NO
1	ACUEDUCTO	SI - Conectado
2	ALCANTARILLADO	NO
3	ENERGÍA ELÉCTRICA	NO- Conectado
4	GAS DOMICILIARIO	NO - Conectado
5	TELEFONIA Y SEÑAL DE CABLE	NO - Conectado
6	RECOLECIÓN DE BASURA	SI
7	TRANSPORTE PÚBLICO	SI

6.9. UNIDADES FISIOGRÁFICAS

Las unidades fisiográficas son áreas en el predio que tienen características similares en cuanto a clase agrológica de suelos, valor potencial, rango de pendiente, uso normativo y cobertura actual, esas unidades tienen un comportamiento similar a las zonas geoeconómicas, sin llegar a ser las mismas. Para este caso se establece la Unidad Fisiográfica UF-1, con las siguientes características:

UNIDAD FISIOGRÁFICA PSR-Pd

UNIDAD FISIOGRÁFICA	CLASE SUELO PBOT PIEDECUESTA	USO ACTUAL	CARACTERIZACIÓN	CLASE AGROLOGICA	ÁREA Ha
PSR-Pd	Rural - Suelo Rural de Protección	Agricultura y Ganadería	Pendiente:0 - 7 % Plana Valor Potencial: 38 puntos Cobertura: pastos ganadería, cultivos limpios, rastrojos, bosques protector y	IV	0.087476

Fuente: Elaboración propia SCA – Santander LI - con base en información técnica de peritos, norma de PPOT aplicable al predio y metodología IGAC.

6.10. ÁREAS CONSTRUIDAS

En el predio a avaluar, NO se reportan la presencia de construcciones.

6.11. CONSTRUCCIONES ANEXAS

ÍTEM	DESCRIPCIONDE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD
1	Ítém 1 Tanque de almacenamiento de Agua. Construcción con paredes de concreto cubierta en teja tradicional con dimensiones de 15.58m de largo x 5.45m de ancho y una profundidad de 1.40	84,49	M2
2	Ítém 2 Estructura en concreto para base de Tanque elevado de agua compuesta por un placa bas een concreto de dimensiones de 3m x 3m y un estructura en concreto de 2,50m de alta terminando en un placa de concreto de 3m x 3m. Terminada la Estructura se encuentra un tanque plastico para almacenamiento de agua	10,37	M2

Fuente: Ficha técnica de 10 noviembre – 2023.

7. METODOS VALUATORIOS

7.4. METODOLOGÍA: La metodología aplicada para la elaboración del estudio de mercado del AVEM Girón Piedecuesta realizado por la SCA Santander LI, está sustentada en la aplicación plena y única de la Resolución 620 de 2008, expedida por el IGAC, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. En particular se aplica los relacionado con: Métodos de avalúos, definido en el Capítulo I, Definiciones, artículos del 1 a 5 y 9, con énfasis en el artículo 5 por la clasificación del suelo que contempla todos los definidos en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997 y el PBOT del municipio de Piedecuesta y el articulo 9. Consulta a expertos avaluadores o encuestas, cuando no se encontró referencia de mercado para algunas clases de suelo. La aplicación de estos, definido en el Capítulo II, Aplicación de los métodos, artículos del 10 a 17. Procedimientos para la elaboración, definido en el Capítulo III, Procedimientos específicos, artículos 21 y 24, con énfasis particular por el objeto de este contrato, en lo relacionado a compensaciones por afectación de obra pública y valoración de suelos en áreas de expansión urbana.

La muestra de mercado para sustento de este informe se realizó en los términos que indica la Resolución 620 de 1998, del IGAC, en los artículos 1 y 10, método de comparación o de mercado, en el que se incluyen cuatro (4) predios por muestra cuyos datos específicos son sobre venta de terrenos en el sector, con características morfológicas homogéneas entiéndase que zona o subzona geoeconómica homogénea es el espacio que tiene características físicas y económicas similares, y podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales así: Topografía - Normas urbanísticas - Servicios públicos domiciliarios - Redes de infraestructura vial - Tipología de las construcciones - Valor por unidad de área de terreno - Áreas Morfológicas Homogéneas - La estratificación socioeconómica. – Teniendo en cuanta Según el artículo 5o. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento

Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

7.5. CONSTRUCCIONES Y MEJORAS: 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, al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación, en su estado de conservación y años de vetustez según el concepto del perito. El sustento de los valores se define por tipologías para construcciones y análisis de precios unitarios (APU) para mejoras teniendo en cuanta que lo realizan arquitectos de formación académica y su concepto está avalado por su título e idoneidad profesional según la ley 435 de 1998.

7.6. CULTIVOS Y ESPECIES: Resolución 620 de 2008 CAPITULO. V ARTÍCULO 29. AVALÚOS EN LAS ZONAS RURALES. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural, pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales: Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si este es de carácter comercial cultivado o protector. PARÁGRAFO. Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración. ARTÍCULO 32. Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada. – Para este informe se basa en el estudio agropecuario anexo y presentado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander Lonja Inmobiliaria y Avaluadora.