7.7. INVENTARÍO DE CULTIVOS Y ESPECIES

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	**CANT**	**DENS**	**UND**
Pasto natural	870,09	100	uni
Cerca viva en Swinglea	108,87	100	uni
Acacia Ø< 0,32 mts con una altura de 14 mts	4	0,32	uni
Acacia Ø< 0,30 mts con una altura de 14 mts	3	0,21	uni
Acacia Ø< 0,21 mts con una altura de 14 mts	1	0,03	uni
Acacia Ø< 0,29 mts con una altura de 14 mts	7	0,46	uni
Acacia Ø< 0,22 mts con una altura de 14 mts	5	0,19	uni
Acacia Ø< 0,26 mts con una altura de 14 mts	2	0,11	uni
Acacia Ø< 0,35 mts con una altura de 14 mts	3	0,29	uni
Acacia Ø< 0,25 mts con una altura de 14 mts	4	0,2	uni
Acacia Ø< 0,28 mts con una altura de 14 mts	3	0,18	uni
Acacia Ø< 0,33 mts con una altura de 14 mts	2	0,17	uni
Acacia Ø< 0,20 mts con una altura de 14 mts	12	0,38	uni
Acacia Ø< 0,38 mts con una altura de 14 mts	3	0,34	uni
Acacia Ø< 0,24 mts con una altura de 14 mts	3	0,14	uni
Acacia Ø< 0,23 mts con una altura de 14 mts	11	0,46	uni
Acacia Ø< 0,18 mts con una altura de 14 mts	5	0,13	uni
Acacia Ø< 0,15 mts con una altura de 14 mts	2	0,04	uni
Mango Ø< 0,40 mts con una altura de 8 mts	1	0,13	uni
Mango Ø< 0,22mts con una altura de 9 mts	1	0,04	uni
Jagua Ø< 0,43 mts con una altura de 9 mts	1	0,15	uni
Guanábano Ø< 0,15 mts con una altura de 6 mts	1	0,02	uni
Guanábano Ø< 0,158 mts con una altura de 6 mts	1	0,03	uni
Guásimo Ø< 0,23 mts con una altura de 9mts	2	0,05	uni
Copillo Ø< 0,30 mts con una altura de 11 mts	1	0,07	uni
Copilo Ø< 0,21mts con una altura de 11 mts	1	0,03	uni
Copilo Ø< 0,11mts con una altura de 9 mts	1	0,01	uni
Cucharo Ø< 0,18 mts con una altura de 9 mts	1	0,03	uni
Guasimo Ø< 0,20 mts con una altura de 9 mts	1	0,03	uni
Tachuelo Ø< 0,14 mts con una altura de 9 mts	1	0,02	uni
Tachuelo Ø< 0,13 mts con una altura de 9 mts	1	0,01	uni
Cucharo Ø< 0,22 mts con una altura de 14 mts	1	0,04	uni
Guasimo Ø< 0,18 mts con una altura de 9 mts	1	0,03	uni
Cucharo Ø< 0,40 mts con una altura de 15 mts	1	0,13	uni
Cucharo Ø< 046 mts con una altura de 15 mts	1	0,17	uni
Cucharo Ø< 0,14 mts con una altura de 15 mts	1	0,02	uni
Cucharo Ø< 0,26 mts con una altura de 15 mts	1	0,05	uni
Guanbano Ø< 0,15 mts con una altura de 6 mts	1	0,02	uni

Fuente: Ficha técnica de 10 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:

RELACIÓN OFERTAS DE MERCADO DE VALORES DE SUELO SUBURBANO, ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL EN TRAMO 1 DEL AVEM EN PIEDECUESTA								
	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO COP	TERRENO AREA M2	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	Para urbanizar en venta en área de influencia del tramo 1 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 del tramo 1 del AVEM	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 del tramo 1 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 venta en área de influencia del tramo 1 del AVEM	www,fincaraiz.com	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/las-colorados/piedecuesta/7620876

Fuente: Estudio de mercado AVEM SCA Santander LI, modelo ANAI e investigación de mercado inmobiliario, ver anexo 21. Soporte de muestras de mercado, pantallazos de plataformas.

8.5. DEPURACIÓN DE MERCADO

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%	3.841200.000	22.000	174.600	0	0	0
3	Vereda Barroblaco Piedecuesta	2.200.000.000	10%	1990.000.000	11.700	170.085	300	700.000	210.000.000
4	Vereda Volador Piedecuesta	330.000.000	11%	295.000.000	1529	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: Estudio de mercado AVEM SCA Santander LI, modelo ANAI e investigación de mercado inmobiliario.

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-165B.

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 TRES MIL 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.

FICHA PREDIAL	UND	CANTIDAD	(VC)/PESOS	V/TOTAL
P-165B	m2	874,76	$ 192.937	$ 168.773.570

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).

TIPO 4	$ 800.000,00	M2	Tanque de almacenamiento de Agua. paredes de concreto con cubierta en teja tradicional
TIPO 5	$ 1.000.000,00	M2	Estructura en concreto para base de Tanque elevado de agua

Ficha datos lonja SCA-TIPOLOGIAS.

Ítem 1 Tanque de almacenamiento de Agua. Construcción con paredes de concreta cubierta en teja tradicional con dimensiones de 15.58m de largo x 5.45m de ancho y una profundidad de 1.40 m.

TIPO 4	$ 800.000,00	M2	Tanque de almacenamiento de Agua. paredes de concreto con cubierta en teja tradicional
TIPO 5	$ 1.000.000,00	M2	Estructura en concreto para base de Tanque elevado de agua

Ítem 2 Estructura en concreto para base de Tanque elevado de agua compuesta por una placa base en concreto de dimensiones de 3m x 3m y una estructura en concreto de 2,50m.

8.10 VALOR DE LAS CONSRUCCIONES ANEXAS

ÍTEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
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	$ 800.000,00	$ 67.592.000,00
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	$ 1.000.000,00	$ 10.370.000,00
	VALOR TOTAL				$ 77.962.000,00

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.

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UND	VALOR UNT	VALOR TOTAL
Pasto natural	870,09	100	m2	$ 4.750.000,00	$ 4.132.927,50
Cerca viva en Swinglea	108,87	100	ml	$ 18.000,00	$ 1.959.660,00
Acacia Ø< 0,32 mts con una altura de 14 mts	4	0,32	und	$ 210.000,00	$ 840.000,00
Acacia Ø< 0,30 mts con una altura de 14 mts	3	0,21	und	$ 210.000,00	$ 630.000,00
Acacia Ø< 0,21 mts con una altura de 14 mts	1	0,03	und	$ 160.000,00	$ 160.000,00
Acacia Ø< 0,29 mts con una altura de 14 mts	7	0,46	und	$ 210.000,00	$ 1.470.000,00
Acacia Ø< 0,22 mts con una altura de 14 mts	5	0,19	und	$ 160.000,00	$ 1.470.000,00
Acacia Ø< 0,26 mts con una altura de 14 mts	2	0,11	und	$ 210.000,00	$ 1.470.000,00
Acacia Ø< 0,35 mts con una altura de 14 mts	3	0,29	und	$ 210.000,00	$ 1.470.000,00
Acacia Ø< 0,25 mts con una altura de 14 mts	4	0,2	und	$ 210.000,00	$ 1.470.000,00
Acacia Ø< 0,28 mts con una altura de 14 mts	3	0,18	und	$ 160.000,00	$ 1.470.000,00
Acacia Ø< 0,33 mts con una altura de 14 mts	2	0,17	und	$ 210.000,00	$ 1.470.000,00
Acacia Ø< 0,20 mts con una altura de 14 mts	12	0,38	und	$ 210.000,00	$ 1.470.000,00
Acacia Ø< 0,38 mts con una altura de 14 mts	3	0,34	und	$ 160.000,00	$ 1.470.000,00
Acacia Ø< 0,24 mts con una altura de 14 mts	3	0,14	und	$ 210.000,00	$ 1.470.000,00
Acacia Ø< 0,23 mts con una altura de 14 mts	11	0,46	und	$ 160.000,00	$ 1.470.000,00
Acacia Ø< 0,18 mts con una altura de 14 mts	5	0,13	und	$ 102.000,00	$ 1.470.000,00
Acacia Ø< 0,15 mts con una altura de 14 mts	2	0,04	und	$ 102.000,00	$ 1.470.000,00
Mango Ø< 0,40 mts con una altura de 8 mts	1	0,13	und	$ 150.000,00	$ 1.470.000,00
Mango Ø< 0,22mts con una altura de 9 mts	1	0,04	und	$ 200.000,00	$ 1.470.000,00
Jagua Ø< 0,43 mts con una altura de 9 mts	1	0,15	und	$ 200.000,00	$ 1.470.000,00
Guanábano Ø< 0,15 mts con una altura de 6 mts	1	0,02	und	$ 170.000,00	$ 1.470.000,00
Guanbano Ø< 0,18 mts con una altura de 6 m	1	0,03	und	$ 130.000,00	$ 1.470.000,00
Guasimo Ø< 0,23 mts con una altura de 9 mts	1	0,05	und	$ 120.000,00	$ 1.470.000,00
Copillo Ø< 0,30 mts con una altura de 11 mts	1	0,07	und	$ 180.000,00	$ 1.470.000,00
Copillo Ø< 0,21 mts con una altura de 11 mts	1	0,03	und	$ 180.000,00	$ 1.470.000,00
Copillo Ø< 0,11 mts con una altura de 9 mt	1	0,01	und	$ 130.000,00	$ 1.470.000,00
Cucharo Ø< 0,18 mts con una altura de 9 mts	1	0,03	und	$ 80.000,00	$ 1.470.000,00
Guasimo Ø< 0,20 mts con una altura de 9 mts	1	0,03	und	$ 120.000,00	$ 1.470.000,00
Tachuelo Ø< 0,14 mts con una altura de 9 mts	1	0,02	und	$ 112.000,00	$ 1.470.000,00
Tachuelo Ø< 0,13 mts con una altura de 9 mts	1	0,01	und	$ 112.000,00	$ 1.470.000,00
Cucharo Ø< 0,22 mts con una altura de 14 mts	1	0,04	und	$ 80.000,00	$ 1.470.000,00
Guasimo Ø< 0,18 mts con una altura de 9 mts	1	0,03	und	$ 80.000,00	$ 1.470.000,00
Cucharo Ø< 0,40mts con una altura de 15 m	1	,0,13	und	$ 80.000,00	$ 1.470.000,00
Cucharo Ø< 0,46 mts con una altura de 15 mts	1	0,17	und	$ 80.000,00	$ 1.470.000,00
Cucharo Ø< 0,14 mts con una altura de 15 mts	1	0,02	und	$ 35.000,00	$ 1.470.000,00
Cucharo Ø< 0,26 mts con una altura de 14 mts	1	0,05	und	$ 80.000,00	$ 1.470.000,00
Guanbano Ø< 0,15 mts con una altura de 6 mts	1	0,02	und	$ 120.000,00	$ 1.470.000,00
VALOR TOTAL					**$ 56.232.587,50**

Fuente: Ficha técnica de fecha 15/11/2023.

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. 2029 de fecha 21 de marzo 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+345,95 m Abscisa Final K 20+454,50 m margen derecho.
- ✓ 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.

- ✓ 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. CALCULO DEL AVALÚO

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

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA/ CANT.	VR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	VALOR ÁREA REQUERIDA	m2	874,76	$ 192.937	$ 168.773.570
2	VALOR ÁREA REMANENTE	m2	0,00	$ -	$ -
3	VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXAS	glb	1	$ 77.962.000	$ 77.962.000
4	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	glb	1	$ 56.232.587	$ 56.232.587
				VALOR TOTAL AVALÚO	$ 302.968.157

$ 302.968.157

SON: TRESCIENTOS DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE PESOS M/CTE

FECHA DE ENTREGA DEL AVALUO : 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.

11. 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.

12. 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	**$ 302.968.157**	**%**
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRO		
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$ 7.574.204	2,5%
ESCRITURACIÓN	$ 1.636.028	0,54%
REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICOS	$ 5.059.568	1,67%
VALOR NOTARÍADO Y REGISTRO	**$ 14.269.800**	**4,71%**
IMPUESTOS		
RETENCION EN LA FUENTE	$ 3.029.682	1,0%
IMPUESTO DE BENEFICENCIA	$ 3.029.682	1,0%
VALOR IMPUESTOS	**$ 6.059.363**	**2,0%**
VALOR TOTAL	**$ 20.329.163**	**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.

13. CÁLCULO DE LUCRO CESANTE:

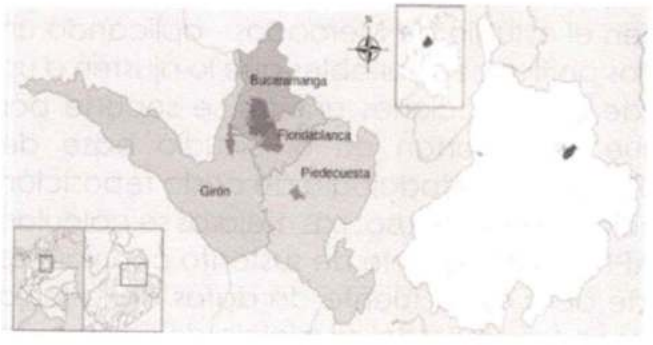
Solo aplica para predios que tengan que valorar arriendos, locales y establecimientos de comerciales en marcha y se deben presentar insumos contables y soportes para su cálculo.

14. 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 874,7 m2 ubicada en el margen derecho del trazado de la vía entre el K 20+345,95 m el K 20+454,50 m del trayecto Chocoita tres esquinas del AVEM y localizado en Tramo 1 del AVEM en el municipio de Piedecuesta, el predio no presenta área remanente según ortofoto satelital, tampoco presenta lucro cesante, presenta mejoras contempladas en el avaluó.

15. PLANOS DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS





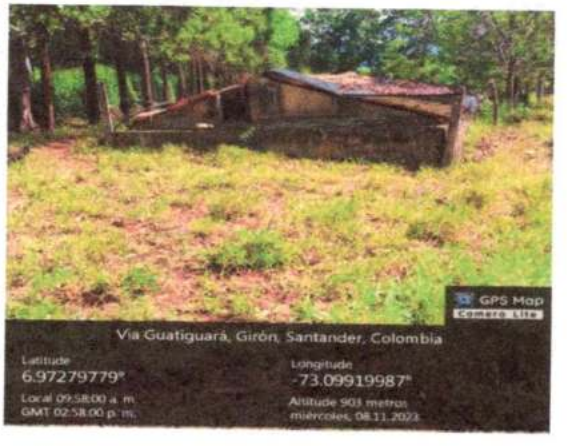
16. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fuente: Ficha técnica de 10 noviembre - 2023

REGISTRO: Ítem 2 - Tanque de Agua Almacenamiento



REGISTRO: Ítem 1 - Tanque de

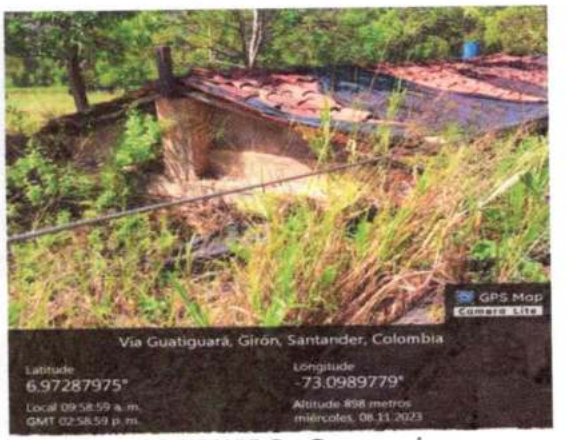


REGISTRO: Especies vegetales afectadas de Almacenamiento

REGISTRO: Ítem 1 - Tanque



REGISTRO: Especies vegetales afectadas Swinglea

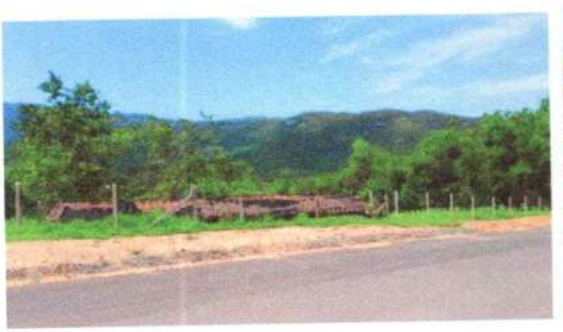


REGISTRO: Cerca viva





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 especie.







17. RAA PERITO ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO







URL de Validación: (anexo 17)

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) 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**

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, motocicios, motocicidos, 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** | Régimen: **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** | Régimen: **Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
13 Ene 2020

Régimen
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

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

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

Nº	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 - TAMPILLO	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

18. INVENTARIO DEL PREDIO

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

FECHA	10 de noviembre de 2023		
PROYECTO	ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO		
SECTOR	VEREDA MALPASO	**N° PREDIO**	**CPM-P-1658**
DIRECCIÓN	LOTE A		
PROPIETARIO	SOCIEDAD DISTRIBUCIONES GRANABASTOS LTDA		
ÁREA REQUERIDA	874,760 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0,00 m2		
ÁREA REMANENTE	0,00 m2		
ABSCISAS	Abscisa Inicial: K 20+345,95 m	Abscisa Final: K 20+454,5 m	

CONSTRUCCIONES	**CANT**	**UNID**
Ítem 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 m	84,49	m2
Ítem 2 E structura 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

ESPECIE: CULTIVOS	**CANT**	**UNID**
Pasto Natural	870,09	m2
Cerca viva en Swinglea	108,87	ml
Acacia Ø< 0,32 mts con una altura de 14 mts	4,00	und
Acacia Ø< 0,30 mts con una altura de 14 mts	3,00	und
Acacia Ø< 0,21 mts con una altura de 14 mts	1,00	und
Acacia Ø< 0,29 mts con una altura de 14 mts	7,00	und
Acacia Ø< 0,22 mts con una altura de 14 mts	5,00	und
Acacia Ø< 0,26 mts con una altura de 14 mts	2,00	und
Acacia Ø< 0,35 mts con una altura de 14 mts	3,00	und
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	3,00	und
Acacia Ø< 0,33 mts con una altura de 14 mts	2,00	und
Acacia Ø< 0,20 mts con una altura de 14 mts	12,00	und
Acacia Ø< 0,38 mts con una altura de 14 mts	3,00	und
Acacia Ø< 0,24 mts con una altura de 14 mts	3,00	und
Acacia Ø< 0,23 mts con una altura de 14 mts	11,00	und
Acacia Ø< 0,18 mts con una altura de 14 mts	5,00	und
Acacia Ø< 0,15 mts con una altura de 14 mts	2,00	und
Mango Ø< 0,40 mts con una altura de 8 mts	1,00	und
Mango Ø< 0,22mts con una altura de 9 mts	1,00	und
Jagua Ø< 0,43 mts con una altura de 9 mts	1,00	und
Guambano Ø< 0,15 mts con una altura de 6 mts	1,00	und
Guambano Ø< 0,18 mts con una altura de 6 mts	1,00	und
Guasimo Ø< 0,23 mts con una altura de 9 mts	1,00	und
Copillo Ø< 0,30 mts con una altura de 11 mts	1,00	und

Yo _____, identificado con cédula de ciudadanía N° _____, 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

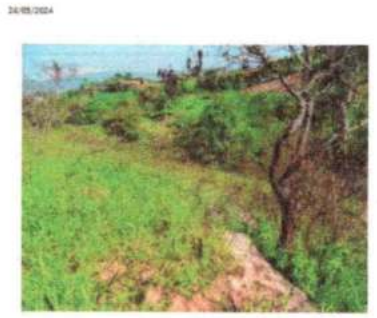
Página 1 de 2

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

Area:	Código:	Consecutivo:

Piedecuesta, 14 de septiembre de 2023

2029-023

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

Asunto: Certificación de la Clasificación y uso del suelo del predio con cedula Catastral No. 68-547-00-0008-0733-000 y matricula inmobiliaria 314-42144 afectado por el trazado del anillo vial externo – **P-165B**. (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 226 del mismo acuerdo, los usos identificados para el predio Catastral No. 68-547-00-0008-0733-000 y matricula inmobiliaria 314-42144 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.

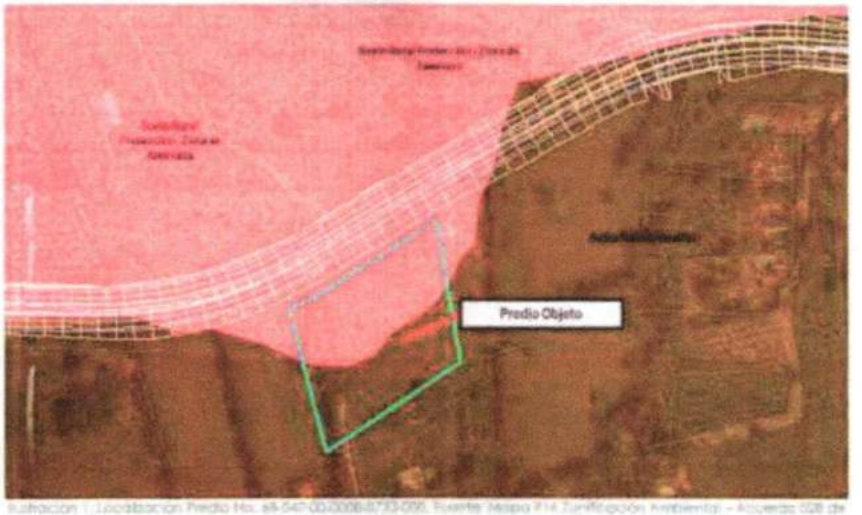


Ilustración 1. Localización Predio No. 68-547-00-0008-0733-000. Fuente: Mapa P14 Zonificación Ambiental – Acuerdo 028 de 2003

CENTRO COMERCIAL DELACUESTA
Carrera 15 No. 3AN - 10 Sotano 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 DE PROTECCIÓN (artículo 208 Áreas de amenaza por remoción e inundaciones Artículo 209 del acuerdo municipal 028 de 2003)

USO PRINCIPAL	Adecuación de suelos con fines de rehabilitación para la protección.
USOS COMPATIBLES	Recreación pasiva. Investigación controlada de los recursos naturales. Forestal protector.
USOS CONDICIONADOS	Vías. Forestal. Actividad minera (con licencia ambiental o en trámite)
USOS PROHIBIDOS	Agropecuarios intensivos. Loteo de parcelaciones.

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

Cordialmente,

[redacted]

ING. CESAR TOLOZA NÚÑEZ
JEFE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

Revisó:	JAVIER LEONARDO DIAZA BECERRA	Asesor Externo OPS	
Proyectó:	JOAN SEBASTIAN DUARTE FLOREZ	Asesor Externo OPS	

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-168

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-168.

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**: Guatiguará.

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**: LOTE DE TERRENO

1.9. **ABSCISADO O COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA**: Abscisa Inicial K 20+671,20 m I. Abscisa Final K 20+686,42 m I, franja izquierda.

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**: 68547000000000008015500000000.



Fuente: Consulta catastral AMB del predio a avaluar.

1.15. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**: LOTE DE TERRENO.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO.

2.1. **CERTIFICACIÓN DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:** No. 314-19470 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

2.2. **ESCRITURAS PÚBLICAS.** Sentencia 17698 del 21 de mayo de 1998 proferida por el juzgado segundo de familia de Bucaramanga.

2.3. **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO.** No. 0648 de21 marzo 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-168.

2.6. **PLANO PREDIAL** Plano Predial NoCPM-P-168.

2.7. **INVENTARIO PREDIAL. I**nventario predial No CPM-P-168.

2.8. **REGISTRO FOTOGRÁFICO:** Registro No CPM-P-168.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. **PROPIETARIO: ANIBAL LAMUS CASTELLANOS** C.C No. 91.340.026, 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:** Sentencia 17698 del 21 de mayo de 1998 proferida por el juzgado segundo de familia de Bucaramanga.

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 314-19470 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta y número predial nacional 68547000000000080155000000000.

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 **ANIBAL LAMUS CASTELLANOS** 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 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

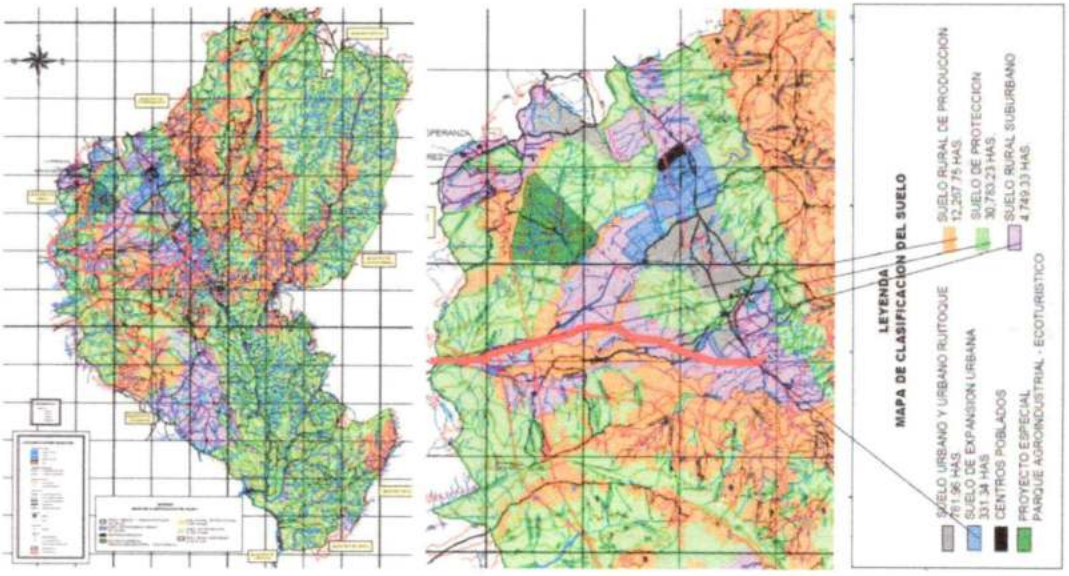
Fuente: IGAC 1996 (modificada para metodología AHT).

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.

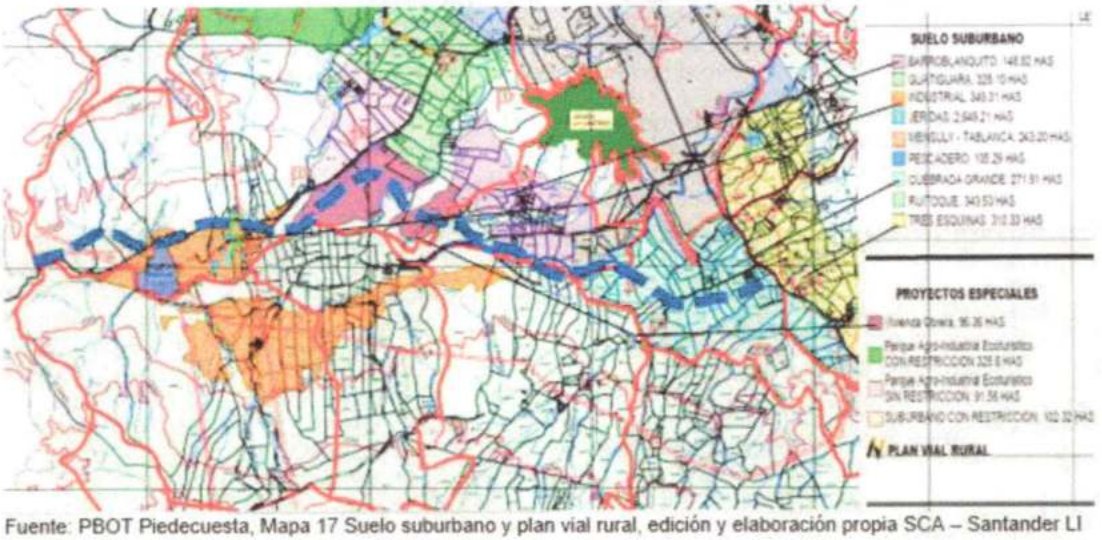
CLASES DE SUELO EN TRAYECTO AVEM DE PIEDECUESTA

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 o 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-168 , 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

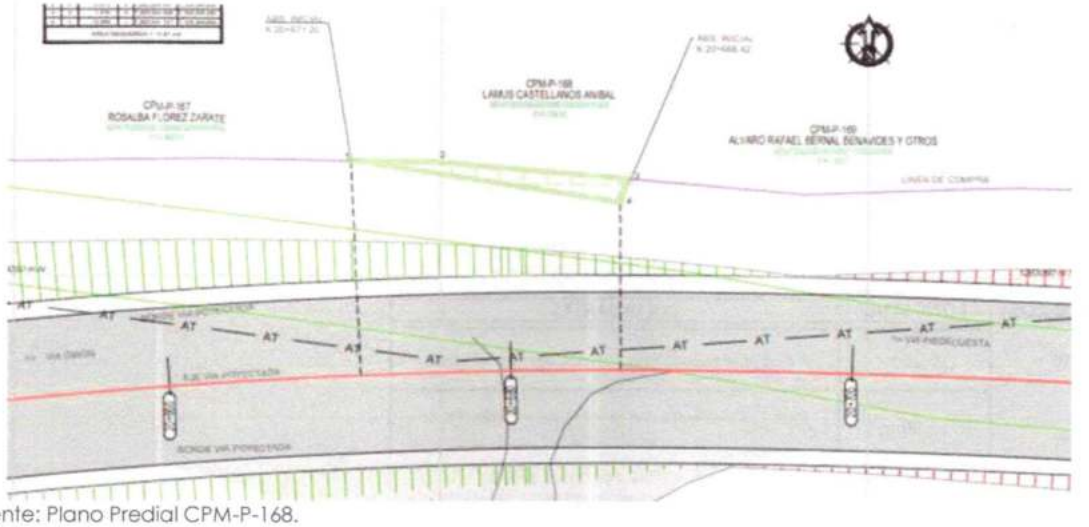
Uso Condicionado	Agroindustrias Desarrollos metropolitanos de bajo impacto Tratamiento de residuos solidos Casas de Lenocinio, Motele, Discotecas y similares
Uso Prohibido	Servicios Metropolitanos de Medio y Alto Impacto

Fuente: PBOT Piedecuesta, ACUERDO MUNICIPAL 028 DEL 2003, diciembre 18 -2010, Certificado uso del suelo 06448-21-03-23.

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-168.



Fuente: Plano Predial CPM-P-168.

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 DE TERRENO**	Nombre De Vereda **GUATIGUARÁ**
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+671,20 m I y la Abscisa Final K 20+686,42 m I, franja izquierda, 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 Sin construcciones, y con zonas de cultivos, su longitud 15,22 m.

6.5. ÁREAS DEL TERRENO:

AREA TOTAL TERRENO	4,9000000	Has
AREA REQUERIDA	0,0013810	Has
AREA REMANENTE	0,0000000	Has
AREA SOBRANTE	4,8986190	Has
AREA TOTAL REQUERIDA	**0,0013810**	Has

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

6.6. LINDEROS:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	16,26 m	P (1-3) Colindando con terrenos del mismo predio
SUR	15,99 m	P (4-1) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguará
ORIENTE	1,52 m	P (3-4) Colindando con el predio propiedad de ALVARO RAFAEL BERNAL BENAVIDES Y OTROS
OCCIDENTE	0,00 m	P (1) Colindando con el predio propiedad de ROSALBA FLOREZ ZARATE

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 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 entre 8-25% Ondulada Valor Potencial: 44 puntos Cobertura: pastos ganadería, cultivos limpios, rastrojos, bosques protector	IV	138,1

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 DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	**CANT**	**DENS**	**UND**
Pasto natural	13,81	100,00	m2
Guásimo Ø< 0,19 mts con una altura de 9 mts	1,00	0,03	und
Guásimo Ø< 0,17 mts con una altura de 10 mts	1,00	0,02	und
Guásimo Ø< 0,16 mts con una altura de 9 mts	1,00	0,02	und
Guásimo Ø< 0,12 mts con una altura de 9 mts	1,00	0,01	und
Ficus Ø< 0,32 mts con una altura de 11 mts	1,00	0,08	und

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 de terreno	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 de terreno	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 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

Nº	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			
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-168.

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-168	m2	13,810	$ 192.937	$ 2.664.460

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.

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto natural	13,81	100,00	m2	$ 11.400,00	$ 157.434,00
Guasimo Ø< 0,19 mts con una altura de 9 mts	1,00	0,03	und	$ 130.000,00	$ 130.000,00
Guasimo Ø< 0,17 mts con una altura de 10 mts	1,00	0,02	und	$ 180.000,00	$ 180.000,00
Guasimo Ø< 0,16 mts con una altura de 9 mts	1,00	0,02	und	$ 130.000,00	$ 130.000,00
Guasimo Ø< 0,12 mts con una altura de 9 mts	1,00	0,01	und	$ 130.000,00	$ 130.000,00
Ficus Ø< 0,32 mts con una altura de 11 mts	1,00	0,08	und	$ 160.000,00	$ 160.000,00
VALOR TOTAL					$ 887.434,00

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. 0648 de fecha 21 de marzo 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+671,20 m I, Abscisa Final K 20+686,42 m I, franja izquierda.

- ✓ 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.

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA
REGIONAL SANTANDER

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

9-CÁLCULO DEL AVALÚO

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	13,81	$ 192.937	$ 2.664.460
2	VALOR ÁREA REMANENTE	m2	0,00	$ -	$ -
3	VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXAS	glb	0		$ -
4	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	glb	1	$ 887.434	$ 887.434
				VALOR TOTAL AVALÚO	$ 3.551.894

$ 3.551.894

SON: TRES MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE

FECHA DE ENTREGA DEL AVALÚO: 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	**3.551.894**	%
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRO		
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$ 88.797	2,5%
ESCRITURACIÓN	$ 19.180	0,54%
REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICOS	$ 59.317	1,67%
VALOR NOTARÍADO Y REGISTRO	**$ 167.294**	**4,71%**
IMPUESTOS		
RETENCION EN LA FUENTE	$ 35.519	1,0%
IMPUESTO DE BENEFICENCIA	$ 35.519	1,0%
VALOR IMPUESTOS	**$ 71.028**	**2,0%**
VALOR TOTAL	**$ 238.332**	**6,71%**
Fuente: Superintedencia de notariado y registro		

CÁLCULODAÑOEMERGENTE	
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:

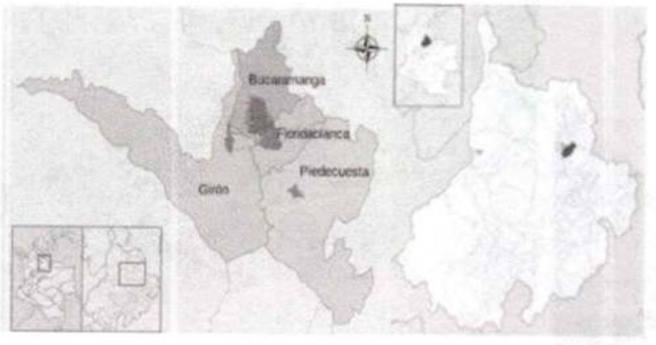
Solo aplica para predios que tengan que valorar arriendos, locales y establecimientos de comerciales en marcha y se deben presentar insumos contables y soportes para su cálculo.

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 138,1m2 ubicada en el margen derecho del trazado de la vía entre el K 20+671,20 m el K 20+686,42 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.

14. PLANOS DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS





15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fuente: Ficha técnica de 16 noviembre – 2023.

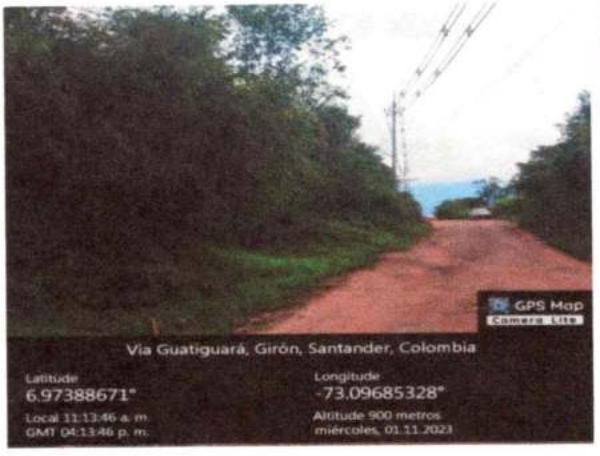
REGISTRO: Especies vegetales afectadas
Vegetales afectadas



REGISTRO: Especies



REGISTRO: Especies Vegetales afectadas del predio - Vista Ortofoto



REGISTRO: Área afectación



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, motocicios, 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, 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
13 Ene 2020

Régimen
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
13 Ene 2020

Régimen
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 codigo 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 VALIDACION

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	ARRAYÁN	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				
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

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

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 - TAMPILLO	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-168
DIRECCIÓN	LOTE DE TERRENO		
PROPIETARIO	LAMUS CASTELLANOS ANIBAL		
ÁREA REQUERIDA	13,81 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0,00 m2		
ÁREA REMANENTE	0,00 m2		
ABSCISAS	Abscisa Inicial: K 20+671,20 m	Abscisa Final:	K 20+686,42 m

CONSTRUCCIONES	**CANT**	**UNID**

ESPECIE: CULTIVOS	**CANT**	**UNID**
Pasto Natural	13,81	m2
Guasimo Ø< 0,19 mts con una altura de 9 mts	1,00	und
Guasimo Ø< 0,17 mts con una altura de 10 mts	1,00	und
Guasimo Ø< 0,16 mts con una altura de 9 mts	1,00	und
Guasimo Ø< 0,12 mts con una altura de 9 mts	1,00	und
Ficus Ø< 0,32 mts con una altura de 11 mts	1,00	und

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

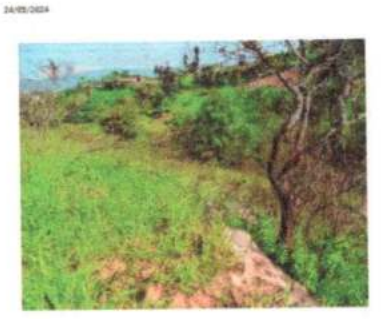
Página 1

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, 21 de marzo de 2023

0648-023

Arquitecto:
JAIME RENÉ RODRÍGUEZ CANCINO
Secretario de infraestructura
GOBERNACIÓN DE SANTANDER
Correo: infraestructura@santander.gov.co
Dirección: Cl. 37 #10-36, García Rovira, Palacio Amarillo – Oficina 420
Bucaramanga

Asunto: Certificación de la Clasificación y uso del suelo del predio con cedula Catastral No. 68-547-00-0008-0155-000 y matrícula inmobiliaria No. 314-19470 afectado por el trazado del anillo vial externo.

Cordial saludo.

Con el fin de certificar los usos correspondientes a los predios a intervenir por el trazado vial denominado anillo vial externo Piedecuesta – Girón, manifestamos una vez revisada la cartografía y normatividad vigente se identifica los predios del municipio de Piedecuesta los cuales podrían ser intervenidos al momento del desarrollo del proyecto vial mencionado, es así que se realiza la espacialización y zonificación de usos, de manera que se identifique la reglamentación aplicable para cada uno de ellos

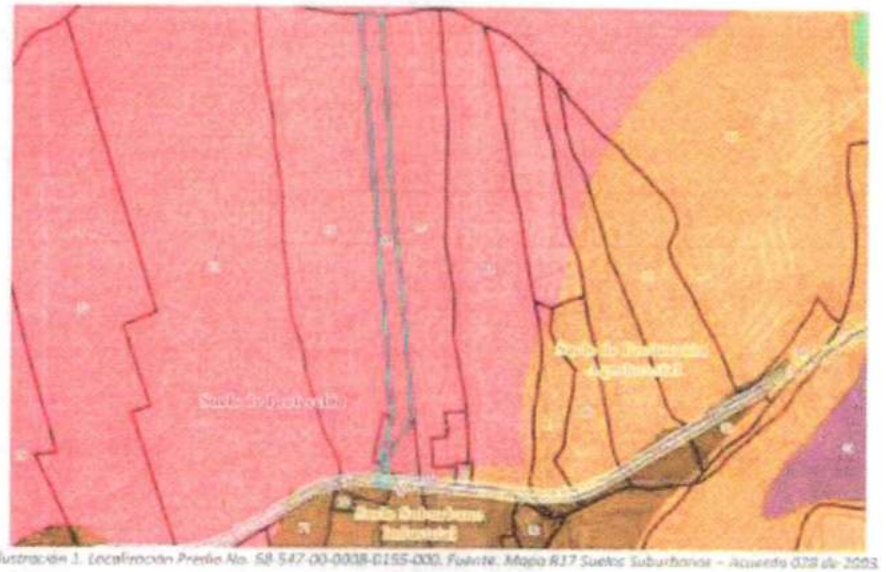


Ilustración 1. Localización Predio No. 68-547-00-0008-0155-000. Fuente: Mapa R17 Suelos Suburbanos – Acuerdo 028 de 2003.

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

Área	Código	Consecutivo



Ilustración 2. Localización Predio No. 68-547-00-0008-0155-000. Fuente: Mapa R17 Suelos Suburbanos – Acuerdo 028 de 2003.

Por consiguiente 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 No. 68-547-00-0008-0155-000 objeto de intervención del proyecto vial presenta la siguiente reglamentación de uso:

- 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 sólidos Casa de Lenocinio, Moteles, discotecas y similares.
USOS PROHIBIDOS	Servicios Metropolitanos de Medio y Alto Impacto

Área:	Código:	Consecutivo:

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 BEDOYA	Asesor Externo OPS	
Proyectó	JOAN SEBASTIAN DUARTE FLOREZ	Asesor Externo OPS	

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-171

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

ABRIL - 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-171.

1.3. **TIPO DE INMUEBLE**: lote de terreno Rural (especies, finca Ganadera).

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 de faja Predio Villa Gracia Vereda Guatiguara.

1.9. **ABSCISADO O COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA**: Abscisa Inicial K 20 + 783,65 D Abscisa Final K 20+958,25 D, franja derecha.

1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE**: Lote de Terreno Rural, Uso Ganadería.

1.11. **USO POR NORMA:** Rural Suburbano.

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**: 68547000000000000802150000000000.



Fuente: Consulta catastral AMB del predio a avaluar.

1.15. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**: VILLA GRACIA Vereda Guatiguará.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

2.1. **CERTIFICACIÓN DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:** No. 314-17233 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

2.2. **ESCRITURAS PÚBLICAS.** No. 287 del 09 de marzo de 1990 de la Notaría Única de Piedecuesta.

2.3. CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO. No. 0648 de fecha 21 de marzo 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 P-171.

2.6. **PLANO PREDIAL** Plano Predial No P-171.

2.7. **INVENTARIO PREDIAL.** Inventario predial No P-171.

2.8. **REGISTRO FOTOGRÁFICO:** Registro P-171.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. **PROPIETARIO: NORBERTO HERNANDEZ GOMEZ** C.C No. 5.637.521, 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. 287 del 09 de marzo de 1990 de la Notaría** Única de Piedecuesta.

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 314-17233 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta y número predial nacional 68547000000000008021500000000.

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 **NORBERTO HERNANDEZ GOMEZ** quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, dada la adquisición del predio por uno de los medios reconocidos por ley: compraventa.

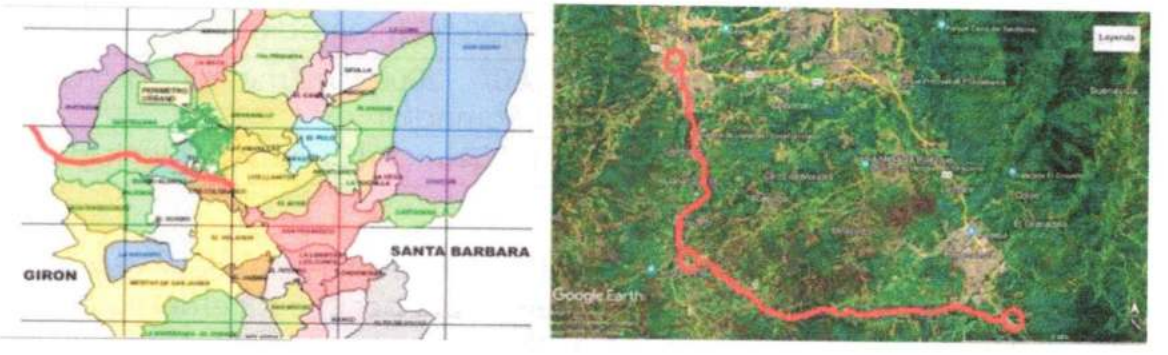
Así mismo establece que una vez revisado el folio de matrícula del predio objeto de estudio se pudo verificar que no existe ninguna anotación que indique que el predio esté inscrito en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados, por lo anterior se puedo establecer que el predio objeto de 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

4.1. **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.

4.2. **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 carretera a Guarigua, en un recorrido casi paralelo al rio, que va desde la vereda Guatiguará, 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. Sus suelos son de pendientes moderadamente inclinadas, desde el valle del rio hacía las mesetas de Piedecuesta Predominan a ambos lados de la vía, predios de áreas grandes medianas y pequeñas, en parte en conjuntos o parcelaciones con usos de vivienda campestre con actividad agrícola algunos licenciados antes de la expedición del PBOT ACUERDO MUNICIPAL 028

DEL 2003 DICIEMBRE 18 -2010 DE PIEDECUESTA ACUERDO MUNICIPAL 028 DE DICIEMBRE 18 -2010.



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

4.3. **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.

4.4. **TOPOGRAFÍA:** Moderadamente inclinada, con grado de pendiente entre 7-12% plana.

Tabla 3. Formas del relieve y grados de la pendiente *

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

*IGAC 1996 (Modificado para Metodología AHT)

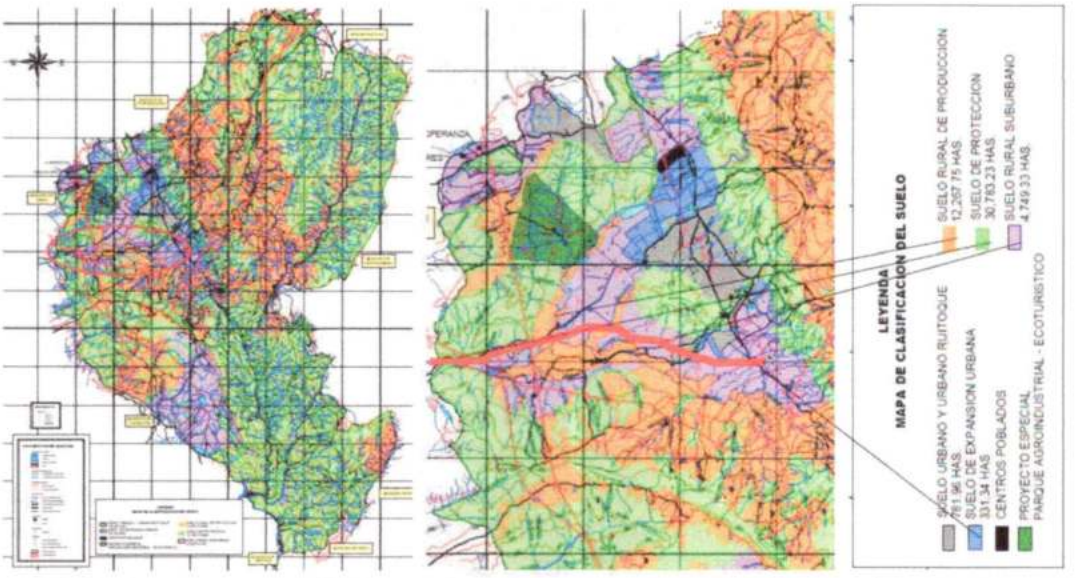
4.5. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

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.

4.6. **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, como se certifica en el uso del suelo N° 0648 de fecha 21 de marzo de 2023 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Piedecuesta.

De acuerdo a la clasificación del suelo rural que hace el PBOT Acuerdo Municipal N° 028 de 2003. En este mismo espacio geográfico hay suelos de protección, producción, suelo rural suburbano y suelo de expansión urbana.



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

4.7. **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.

4.8. **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.

4.9. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE**: se accede sector por la vía de Guatiguara 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.

4.10. **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.

5.1. **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.

TIPOS DE SUELOS SEGÚN PBOT EN EL AVEM MUNICIPIO PEDECUESTA			
NORMA	CLASE SUELO	DESCRIPCION LOCALIZACION	ESTUDIO
PBOT A.M. 028 2003 Art. 61, 63, 64, 66, 68 2B, 70	Urbano - Suelo Expansión	Zona Sur. El sector esta 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 Expansion 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 sostenibilidad.	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. Zona suburbana Mesa de Jéridas.	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 Grandetendera usos metropolitanos complementarios a su uso principal. Su posición estratégica incluye conexión con vías intermunicipales como el anillo vial externo y la autopista Bucaramanga - Piedecuesta.	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 sobre el Valle de Guatigurá	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 humanos, tienen restringido su uso y ocupación	Tramo - 1, 2 y 3 Suelo Rural - Suelo Rural de Protección

Fuente: PBOT Piedecuesta, elaboración propia SCA – LI Santander

5.2. USOS: PRINCIPALES, COMPLEMENTARIOS, CONDICIONADOS Y PROHIBIDOS.

En el área requerida a avaluar 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

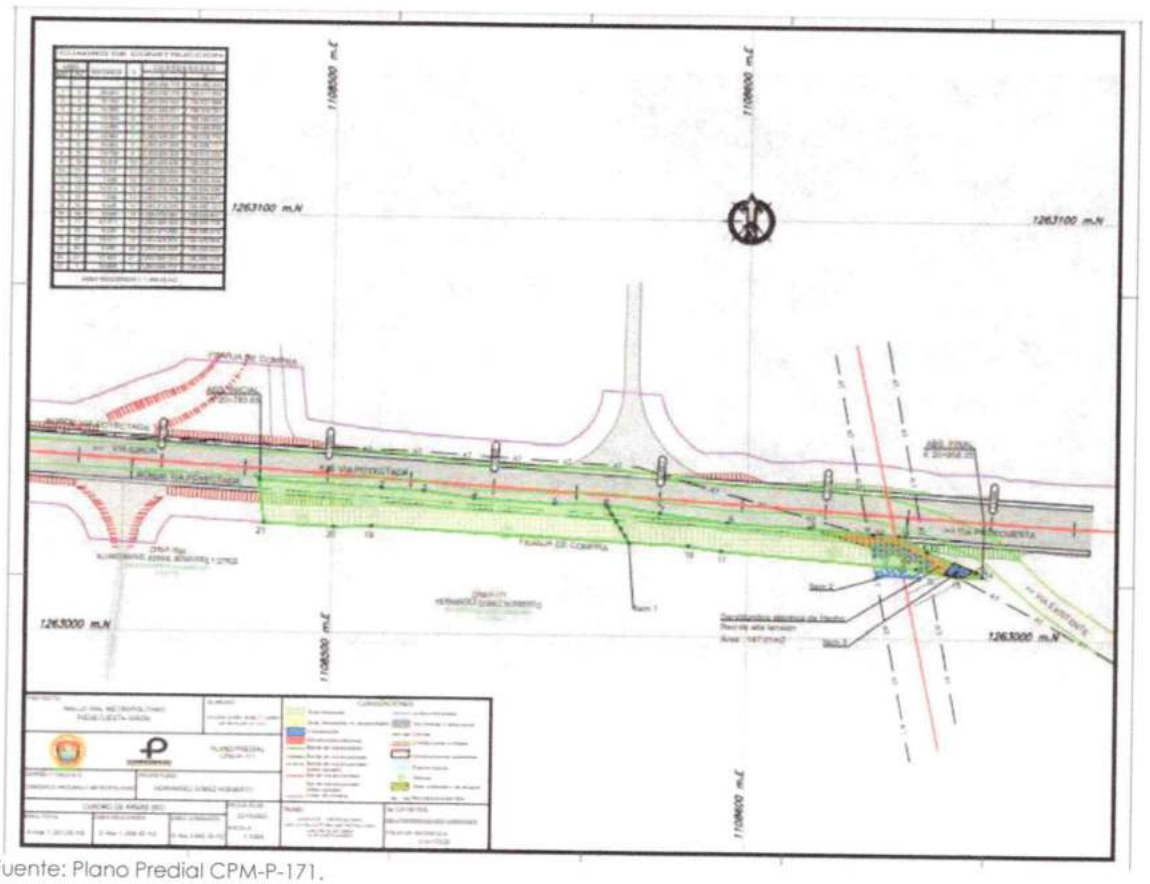
Fuente: PBOT Piedecuesta, ACUERDO MUNICIPAL 028 DEL 2003, diciembre 18 -2010, Certificado uso del suelo.

5.3. **PLANO DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO** Revisada el Esquema de Ordenamiento Territorial.

vigente a la fecha de elaboración del presente avaluó, el predio se localiza así:



Fuente: Registro fotográfico CPM-P-171.



Fuente: Plano Predial CPM-P-171.

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 **VILLA GRACIA**	Nombre De Vereda **GUATIGUARÁ**
Municipio **PIEDECUESTA**	Departamento **SANTANDER**

Fuente: Ficha técnica de fecha 23/11/2023.

Franja de terreno del predio de mayor extensión, entre tramo del trayecto vial comprendido entre las abscisas K 20 + 783,65 D y la Abscisa Final K 20+958,25 D, 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 174,6 m.

6.2. ÁREAS DEL TERRENO:

ÁREA TOTAL TERRENO	6,720100	Ha
ÁREA REQUERIDA	0,135845	Ha
ÁREA REMANENTE	0,000000	m^2
ÁREA SOBRANTE	6,584255	Ha
ÁREA TOTAL REQUERIDA	**0,135845**	Ha

6.3. LINDEROS:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	154,58 m	P (1-11) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguara
SUR	173,52 m	P (14-21) Colindando con terrenos del mismo predio
ORIENTE	22,34 m	P (11-14) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguara
OCCIDENTE	10,61 m	P (21-1) Colindando con predio propiedad de Alvaro Rafael Benavides y otros

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO**: Al predio se accede por la vía de Guatiguara 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	SI - Conectado
2	ALCANTARILLADO	SI - Pozo séptico
3	ENERGÍA ELÉCTRICA	SI - Conectado
4	GAS DOMICILIARIO	SI - Conectado
5	TELEFONÍA Y SEÑAL DE CABLE	SI - 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:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	NORMA DE USO PBOT PIEDECUESTA	USO ACTUAL	PENDIENTE VALOR POTENCIAL COBERTURA	CLASE AGROLÓGICA	ÁREA Ha
UF - 1	Suelo Rural Suburbano, Zonas Suburbanas de Desarrollo Industrial	Suelo Rural Ganadería	Pendiente: 7-12% Valor Potencial: 44 puntos Cobertura: pastos ganadería, cultivos limpios, rastrojos	IV	0.135845

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

6.7. ÁREAS CONSTRUIDAS

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

6.8. CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	**Item 1** Cerca interna de tres hilos de alambre liso electrico y postes con troncos de madera de árboles	10,69	m
2	**Item 2** Corral con embarcadero elaborado en baretas de madera y piso en tierra de largo promedio de 13,82m con un ancho promedio de 7,33m en estado regular	76,85	m2
3	**Item 3** Acceso en terreno destapado	12,38	m2

Fuente: Ficha técnica de fecha 23/11/2023.

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.

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:

RELACIÓN OFERTAS DE MERCADO DE VALORES DE SUELO SUBURBANO, ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL EN TRAMO 1 DEL AVEM EN PIEDECUESTA								
	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO COP	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	CONTACTO FUENTE
				ÁREA HA	ÁREA M2			
1	Lote de terreno	Vereda Guatiguara Ruitoque alto Piedecuesta	4.600.000.000	2,84	28.400	De terreno para urbanizar en venta en área de influencia del tramo 1 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 mitos de vía pavimentada, pastos y agua en venta en área de influencia del tramo 1 del AVEM	www.bienesonline.com	Tel 3153716255 https://www.bienesonline.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 del tramo 1 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 venta en área de influencia del tramo 1 del AVEM	www.fincaraiz.com	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/los-colorados/piedecuesta/7620876

Fuente: Estudio de mercado AVEM SCA Santander LI, modelo ANAI e investigación de mercado inmobiliario, ver anexo 21, Soporte de muestras de mercado, pantallazos de plataformas.

8.2. DEPURACIÓN DE MERCADO

DEPURACIÓN 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:						13111,38			
Límite Inferior:						161.972			
Límite Superior:						192.937			

Fuente: Estudio de mercado AVEM SCA Santander LI, modelo ANAI e investigación de mercado inmobiliario.

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-171.

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 TRES MIL 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
P171	m2	1.358,45	$ 193.000	$ 262.180.850

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.

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR PARCIAL
1	**Item 1** Cerca interna de tres hilos de alambre liso electrico y postes con troncos de madera de árboles	m	10,69		$ -
2	**Item 2** Corral con embarcadero elaborado en baretas de madera y piso en tierra de largo promedio de 13,82m con un ancho promedio de 7,33m en estado regular	m2	76,85		$ -
3	**Item 3** Acceso en terreno destapado	m2	12,38		$ -
	VALOR TOTAL				$ -

Fuente: Ficha técnica de fecha 23/11/2023.

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

Ítem 1 Cerca en Alambre con troncos de madera.

ITEM (1) ML Cerca interna de tres hilos de alambre y postes con troncos de madera de árboles					
DESCRIPCIÓN		UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR/ PARCIAL
EQUIPO - HERRAMIENTA		%	1,00	$ 21.000	$ 21.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día		Ren/dia	0,10	$ 1.800,0	$ 180
HILOS DE ALAMBRE DE PUAS CAL12		ML	3,00	$ 875,0	$ 2.625
POSTE DE MADERA CORREINTE		ML	3,00	$ 10.000,0	$ 30.000
GRAPAS Y ALAMBRE GALVANIZADO		GBL	1,00	$ 300,0	$ 300
VALOR COSTOS DIRECTOS					$ 54.105
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA					
(AIU)		12%			$ 6.493
SUBTOTAL					$ 60.598
(IVA)		19%			$ 11.514
VALOR (APU)					$ 72.111

Nota: El alambre de la cerca y el que se aprecia en la foto de la ficha es de púas, información que se corroboro en la vista al predio. Fuente materiales: Ferretería MAEXPO -GIRON, Y base de datos de la SCA.

Ítem 2: Corral de embarcadero en baretas de madera, guadua y piso en tierra.

ÍTEM (2) ML de Corral para embarcadero elaborado en madera y guadua, piso en tierra de 13,82 X 7,33					
DESCRIPCIÓN		UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR/ PARCIAL
EQUIPO - HERRAMIENTA		%	1,00	$ 20.000	$ 20.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día		Ren/dia	0,50	$ 300	$ 150
Madera corriente o guadua		ML	7,50	$ 7.000,0	$ 52.500
POSTE DE MADERA CORREINTE		ML	2,00	$ 15.000,0	$ 30.000
TORNILLO Y ALAMBRE GALVANIZADO		GBL	1,00	$ 400,0	$ 400
VALOR COSTOS DIRECTOS					$ 103.050
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA					
(AIU)		12%			$ 12.366
SUBTOTAL					$ 115.416
(IVA)		19%			$ 21.929
VALOR (APU)					$ 127.782

Fuente materiales: Ferretería MAEXPO -GIRÓN.

Ítem 3: Acceso en terreno destapado

ÍTEM (3) ANáLISIS PRECIOS UNITARIO ACCESO EN TERRENO DESTAPADO UND M2				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR/ PARCIAL
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	1,00	$ 25.000	$ 25.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,10	$ 240.429	$ 24.043
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 49.043
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 5.885
SUBTOTAL				$ 54.928
(IVA)	19%			$ 10.436
VALOR (APU)				$ 65.364

Fuente materiales: Ferretería MAEXPO -GIRÓN.

VALOR DE LAS CONSRUCCIONES ANEXAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR PARCIAL
1	Ítem 1 Cerca interna de tres hilos de alambre liso electrico y postes con troncos de madera de árboles	m	10,69	$ 72.111	$ 770.867
2	Ítem 2 Corral con embarcadero elaborado en baretas de madera y piso en tierra de largo promedio de 13,82m con un ancho promedio de 7,33m en estado regular	Gbl	76,82	$ 127.782	$ 9.816.213
3	Ítem 3 Acceso en terreno destapado	m2	12,38	$ 65.384	$ 809.454
	VALOR TOTAL				**$ 11.396.534**

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.

VALOR ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Mango Ø< 0,25 mts con una altura de 11 mts	2	0,05	und	$ 200.000	$ 400.000
Cerca viva Swinglea	189	100,00	m	$ 18.000	$ 3.402.000
Pata de vaca Ø< 0,18 mts con una altura de 8 mts	1	0,03	und	$ 162.000	$ 162.000
Gallinero Ø< 0,17 mts con una altura de 8 mts	1	0,02	und	$ 200.000	$ 200.000
Gallinero Ø< 0,15 mts con una altura de 5 mts	1	0,02	und	$ 200.000	$ 200.000
Palma de Coco Ø< 0,24 mts con una altura de 10mts	1	0,05	und	$ 208.000	$ 208.000
Cucharo Ø< 0,38 mts con una altura de 11 mts	1	0,11	und	$ 125.000	$ 125.000
Cauchona Ø< 0,20 mts con una altura de 8 mts	1	0,03	und	$ 310.000	$ 310.000
Mamoncillo Ø< 0,35 mts con una altura de 12 mts	1	0,10	und	$ 200.000	$ 200.000
Mamoncillo Ø< 0,33 mts con una altura de 12 mts	2	0,09	und	$ 200.000	$ 400.000
Cauchona Ø< 0,28 mts con una altura de 11 mts	1	0,09	und	$ 310.000	$ 310.000
Cauchona Ø< 0,18 mts con una altura de 11 mts	1	0,06	und	$ 310.000	$ 310.000
Guamo Ø< 0,19 mts con una altura de 10 mts	1	0,07	und	$ 160.000	$ 160.000
Pasto Natural	1358	100,00	m2	$ 11.400	$ 15.481.200
VALOR TOTAL					$ 21.868.200

Fuente: Ficha técnica de fecha 23/11/2023.

8.8. 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. 0648 de fecha 21 de marzo 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 + 783,65 D Abscisa Final K 20+958,25 D 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 Guatiguara 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.

8.9. CONSIDERACIONES ESPECIALES

- ✓ El valudor 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 industrial.
- ✓ 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. CALCULO 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	1358,45	$ 193.000	$ 262.180.850
2	VALOR ÁREA REMANENTE	m2	0,00	$ -	$ -
3	VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXAS	glb	1	$ 11.396.534	$ 11.396.534
4	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	glb	1	$ 21.868.200	$ 21.868.200
				VALOR TOTAL AVALÚO	$ 295.445.584

$ 295.445.584

SON: DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE 00/100.

FECHA ELABORACIÓN INFORME: 15 DE AGOSTO DE 2024

ERNESTO HERRERA ROJAS
Arquitecto perito RAA: No AVAL 91065282

JOSÉ JAIR QUINTERO SANCHEZ
Arquitecto perito RAA: No AVAL 16667204

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

EMITIDO PARA REVISIÓN DE INTERVENTORIA

11. 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.

12. GASTOS NOTARIALES:

La Resolución 898 de 2014, define los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos notariales y registro inherente, entre otros a los siguientes tramites: Escritura pública de compraventa favor de la entidad adquiriente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria, es de precisar que el valor para tener en cuenta para calcular los gastos Notariales y de Registro son los derivados de la compra del inmueble, es decir el terreno, las construcciones, las construcciones anexas, los cultivos y las mejoras, no debe incluir el valor por los conceptos indemnizatorios de (Daño Emergente y Lucro Cesante), 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.

13. 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	**$ 295.445.584**	**%**
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRO		
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$ 7.386.140	2,5%
ESCRITURACIÓN	$ 1.595.406	0,54%
REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICOS	$ 4.933.941	1,67%
VALOR NOTARÍADO Y REGISTRO	**$ 13.915.487**	**4,71%**
IMPUESTOS		
RETENCION EN LA FUENTE	$ 2.954.456	1,0%
IMPUESTO DE BENEFICENCIA	$ 2.954.456	1,0%
VALOR IMPUESTOS	**$ 5.908.912**	**2,0%**
VALOR TOTAL	**$ 19.824.399**	**6,71%**
Fuente: Superintnedencia 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.

14. 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.

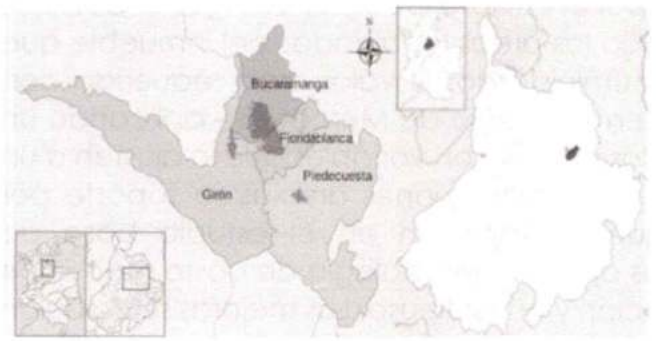
15. DICTAMEN PERICIAL:

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 1.358,45 m2 ubicada en el margen derecho del trazado de la vía entre el K 20+783,65 m D y el K 20+958,25 m D del trayecto Chocoita tres esquinas del AVEM y localizado en Tramo 1 del AVEM en el municipio de Piedecuesta, el predio no presenta área remanente según ortofoto satelital, tampoco presenta lucro cesante.

16. PLANOS DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS





17. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fuente: Ficha técnica de fecha 23/11/2023.

REGISTRO: vista de Cerca viva en swinglea afectados



REGISTRO: Vista interna de los terrenos



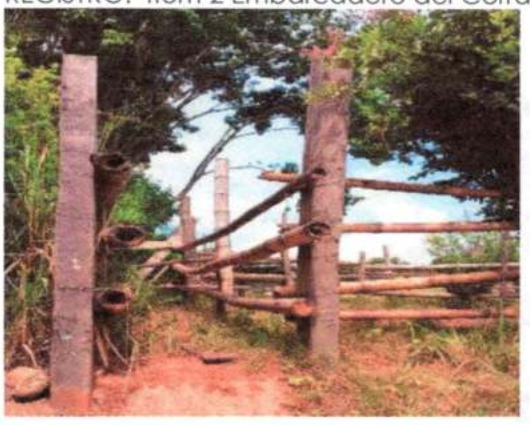
REGISTRO: ítem 1 Cerca interna y especies vegetales terreno destapado.



REGISTRO: ítem 3 Acceso en



REGISTRO: Ítem 2 Embarcadero del Corral



REGISTRO: Ítem 2 Corral



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. Se detecta una red de alta tensión que pasa por el lote y área requerida.









18. RAA PERITO ERNESTO HERRERA ROJAS

PIN de Validación: ac4d0a50

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) ERNESTO HERRERA ROJAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91065282, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91065282.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERNESTO HERRERA ROJAS 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: **09 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: **14 Feb 2022** | 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: **14 Feb 2022** | 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: **14 Feb 2022** | Régimen: **Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción: **14 Feb 2022** | Régimen: **Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción: **14 Feb 2022** | Régimen: **Régimen Académico**

- Avances de obras.

Fecha de inscripción: **26 Ago 2019** | Régimen: **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, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
14 Feb 2022	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	Régimen
14 Feb 2022	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	Régimen
14 Feb 2022	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
14 Feb 2022	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	Régimen
14 Feb 2022	Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

PIN de Validación: ac400a50

https://www.raa.org.co

Alcance

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

Fecha de inscripción: **14 Feb 2022** | Régimen: **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: **14 Feb 2022** | Régimen: **Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 27 # 64 - 18 DIAMANTE 2
Teléfono: 3178941408
Correo Electrónico: archiernesto57@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad Antonio Nariño.
Magíster en Derecho para el Urbanismo y el Desarrollo Territorial Sostenible - Universidad de Santander

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERNESTO HERRERA ROJAS, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91065282

El(la) señor(a) ERNESTO HERRERA ROJAS 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

ac400a50

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 Junio del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

19. COSTOS UNITARIOS DE CULTIVOS

LONJA INMOBILIARIA S.C.A. SANTANDER
VALORES DE 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-ARBUSTO	$ 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
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 - PLANTACION	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

LONJA INMOBILIARIA S.C.A. SANTANDER
VALORES DE ARBOLES Y CULTIVOS

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
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
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 PUERCO	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

LONJA INMOBILIARIA S.C.A. SANTANDER
VALORES DE ARBOLES Y CULTIVOS

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
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
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 LEON		$ 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 - JUANPERO		$ 10,000	$ 26,000	$ 45,000
156	GUSANILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 100,000	$ 150,000

LONJA INMOBILIARIA S.C.A. SANTANDER
VALORES DE ARBOLES Y CULTIVOS

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
169	JABONCILLO	ORNAMENTAL	$ 160,000	$ 45,000	$ 80,000
170	KARATE - INDIO VIEJO		$ 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 MANDARINO	FRUTAL	$ 12,000	$ 80,000	$ 120,000
186	LIMONCILLO SWINGLIA	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
197	MAMONCILLO - MAMON	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 MACHO		$ 16,000	$ 60,000	$ 90,000
205	MATARRATON MONTE		$ 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

LONJA INMOBILIARIA S.C.A. SANTANDER
VALORES DE ARBOLES Y CULTIVOS

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
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 - PERALEJO	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 - FRUTAL	$ 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
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

LONJA INMOBILIARIA S.C.A. SANTANDER
VALORES DE ARBOLES Y CULTIVOS

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 - HELECHO	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
280	PEPALORO	ARBUSTO	$ 57,000	$ 78,000	$ 130,000
281	PERAMONTE	ARBOREO	##########	$ 64,000	XDR78,000.00
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		##########	$ 37,000	XDR46,000.00
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
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

LONJA INMOBILIARIA S.C.A. SANTANDER
VALORES DE ARBOLES Y CULTIVOS

312	SIETE CUEROS	ARBOREO	$ 120,000	$ 160,000	$ 240,000
313	SWINGLIA	ORNAMENTAL	$ 18.000/ML		
314	SOCARRON - PISPARRON	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 - TAMPILLO	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
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 - VARACANAL		$ 32,000	$ 67,000	$ 113,000
346	VARASANTA-GUACAMAYO	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

20. INVENTARIO DEL PREDIO

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

FECHA	23 DE OCTUBRE DE 2023		
PROYECTO	ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO	**Nº PREDIO**	**CPM-P-171**
SECTOR	VEREDA GUATIGUARÁ		
DIRECCIÓN	PREDIO VILLA GRACIA		
PROPIETARIO	NORBERTO HERNÁNDEZ GÓMEZ		
ÁREA REQUERIDA	1358.45 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0.00 m2		
ÁREA MEJORAS	76.85 m2		
ABSCISAS	Abscisa Inicial: K 20+783,65 Abscisa Final K 20+958,25		

CONSTRUCCIONES	**CANT**	**UNID**
Ítem 1 Cerca interna de tres hilos de alambre de púas y postes con troncos de madera de árboles	10.61	m
Ítem 2 Corral con embarcadero elaborado en baretas de madera y piso en tierra de largo promedio de 13,82m con un ancho promedio de 7,33m	76.85	m2

ESPECIE: CULTIVOS	**CANT**	**UNID**
Mango Ø< 0,25 mts con una altura de 11 mts	2.00	und
Cerca viva Swinglea	189.03	m
Mango Ø< 0,46 mts con una altura de 11 mts	1.00	und
Pata de vaca Ø< 0,18 mts con una altura de 8 mts	1.00	und
Gallinero Ø< 0,17 mts con una altura de 8 mts	1.00	und
Gallinero Ø< 0,15 mts con una altura de 5 mts	1.00	und
Palma de Coco Ø< 0,24 mts con una altura de 10mts	1.00	
Cucharo Ø< 0,38 mts con una altura de 11 mts	1.00	und
Cauchona Ø< 0,29 mts con una altura de 12 mts	1.00	und
Cauchona Ø< 0,20 mts con una altura de 8 mts	1.00	m
Mamoncillo Ø< 0,35 mts con una altura de 12 mts	1.00	m2
Mamoncillo Ø< 0,33 mts con una altura de 12 mts	2.00	und
Cauchona Ø< 0,28 mts con una altura de 11 mts	1.00	und
Cauchona Ø< 0,18 mts con una altura de 11 mts	1.00	und
Guamo Ø< 0,19 mts con una altura de 10 mts	1.00	und
Pasto Natural	1357.75	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

REPRESENTANTE CONSULTOR

21. SOPORTE DE MUESTRAS DE MERCADO

Muestra 1



Muestra 2



Muestra 3



Muestra 4



22. CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO

PIEDECUESTA Una ciudad para la gente

Oficina Asesora de Planeación

Área:	Código:	Consecutivo:

Piedecuesta, 21 de marzo de 2023

0648-023

Arquitecto:
JAIME RENÉ RODRÍGUEZ CANCINO
Secretario de Infraestructura
GOBERNACIÓN DE SANTANDER
Correo: infraestructura@santander.gov.co.
Dirección: Cl. 37 #10-36, García Rovira, Palacio Amarillo – Oficina 420
Bucaramanga

Asunto: Certificación de la Clasificación y uso del suelo del predio con cedula Catastral No. 68-547-00-0008-0215-000 y matricula inmobiliaria No. 314-17233 afectado por el trazado del anillo vial externo.

Cordial saludo.

Con el fin de certificar los usos correspondientes a los predios a intervenir por el trazado vial denominado anillo vial externo Piedecuesta – Girón, manifestamos una vez revisada la cartografía y normatividad vigente se identifica los predios del municipio de Piedecuesta los cuales podrían ser intervenidos al momento del desarrollo del proyecto vial mencionado, es así que se realiza la espacialización y zonificación de usos, de manera que se identifique la reglamentación aplicable para cada uno de ellos.



Ilustración 1. Localización Predio No. 68-547-00-0008-0215-000. Fuente: Mapa R17 Suelos Suburbanos – Acuerdo 028 de 2003.

Por consiguiente 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 los Artículos 209 y 225 del mismo acuerdo, los usos identificados para el predio No. 68-547-00-0008-0215-000 objeto de intervención del proyecto vial presenta la siguiente reglamentación de uso:

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.

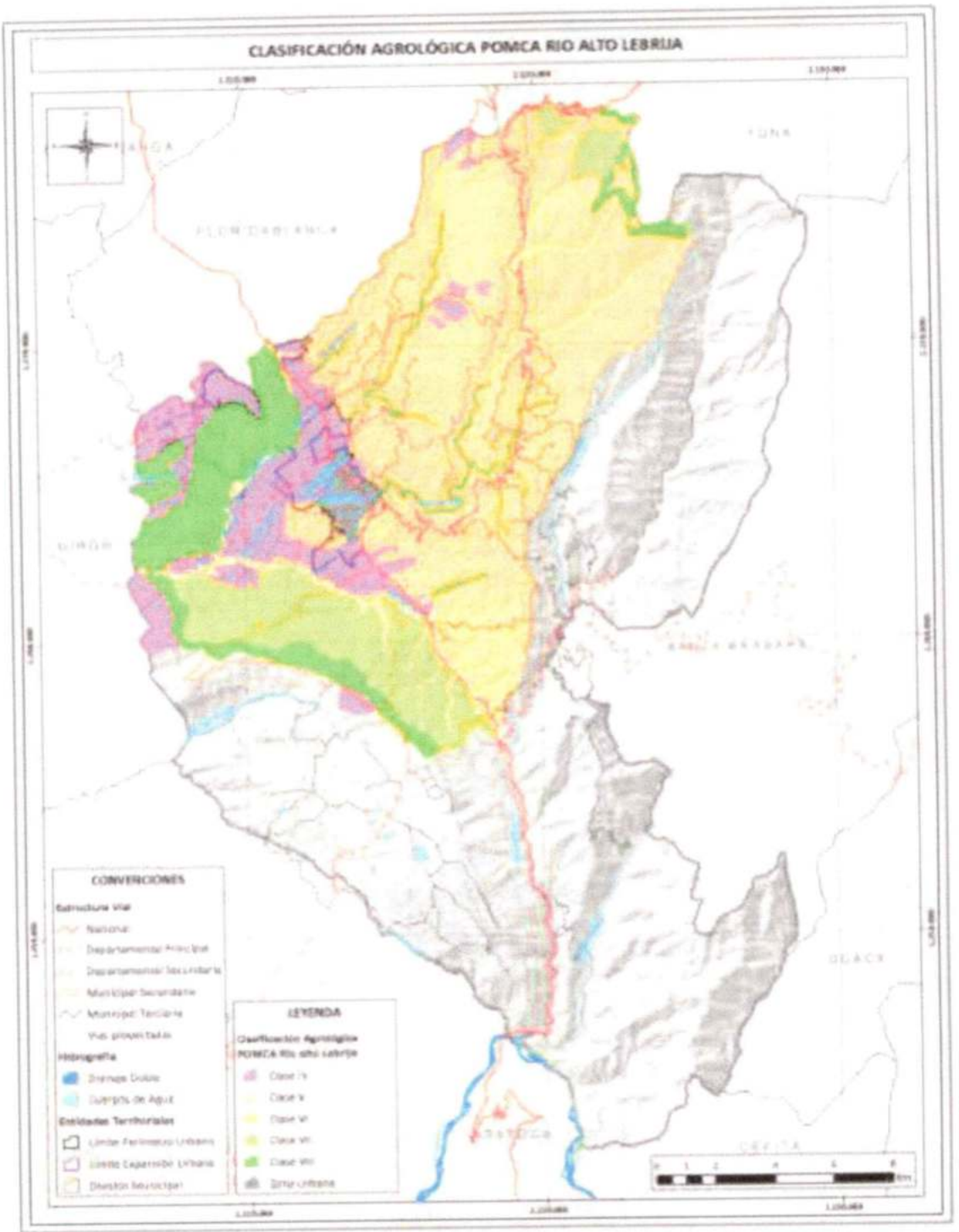
- SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN – AGROFORESTAL (Artículo 209. Áreas de desarrollo agropecuario con restricciones ambientales: sistemas agroforestales, del acuerdo municipal 028 de 2003)

USO PRINCIPAL	AGROFORESTAL
USOS COMPATIBLES	Agricultura Biológica Forestal productor Investigación en manejo y conservación de suelos. Infraestructura básica para el desarrollo del uso principal.
USOS CONDICIONADOS	Agricultura tradicional Agroindustria Vias Mineria. Centros vacacionales
USOS PROHIBIDOS	Agropecuario intensivo Urbanos Industriales. Loteo con fines de construcción para vivienda.

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

ING. CESAR TOLOZA NUÑEZ
JEFE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

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


CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA POMCA RIO ALTO LEBRIJA
CONVENCIONES
LEYENDA

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-172

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-172.

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 NÚMERO 1

1.9. **ABSCISADO O COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA**: Abscisa Inicial K 20+836,03 m I, Abscisa Final K 20+867,73 m I, franja izquierda.

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

1.11. **USO POR NORMA:** Suelo de Producción ,Agroforestal y suelo de protección.

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**: 68547000000000080399000000000.



Fuente: Consulta catastral AMB del predio a avaluar.

1.15. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**: LOTE NÚMERO 1.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO.

2.1. **CERTIFICACIÓN DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:** No. 314-26497 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta.

2.2. **ESCRITURAS PÚBLICAS.** Escritura Pública No. 4208 del 20 de diciembre de 2022 de la Notaría Décima de Bucaramanga.

2.3. **CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO.** No. 0648 de21 marzo 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-172.

2.6. **PLANO PREDIAL** Plano Predial No CPM-P-172.

2.7. **INVENTARIO PREDIAL. I**nventario predial No CPM-P-172.

2.8. **REGISTRO FOTOGRÁFICO:** Registro No CPM-P-172.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. **PROPIETARIO: GLORIA AMPARO PORTILLA CAMACHO** C.C No. 63.480.941, CESAR **LEONARDO AFANADOR SUAREZ** C.C No. 91.283.667 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. 4208 del 20 de diciembre de 2022 de la Notaría Decima de Bucaramanga.

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 314-26497 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta y número predial nacional 68547000000000080399000000000.

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 **GLORIA AMPARO PORTILLA CAMACHO y CESAR LEONARDO AFANADOR SUAREZ** 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

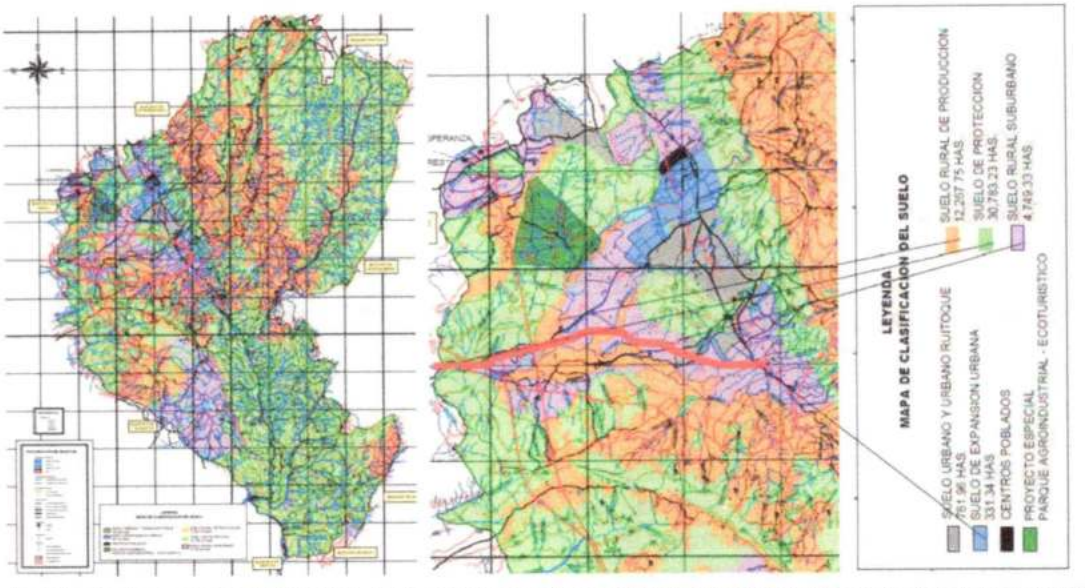
Fuente: IGAC 1996 (modificada para metodología AHT).

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.

5.4. 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.

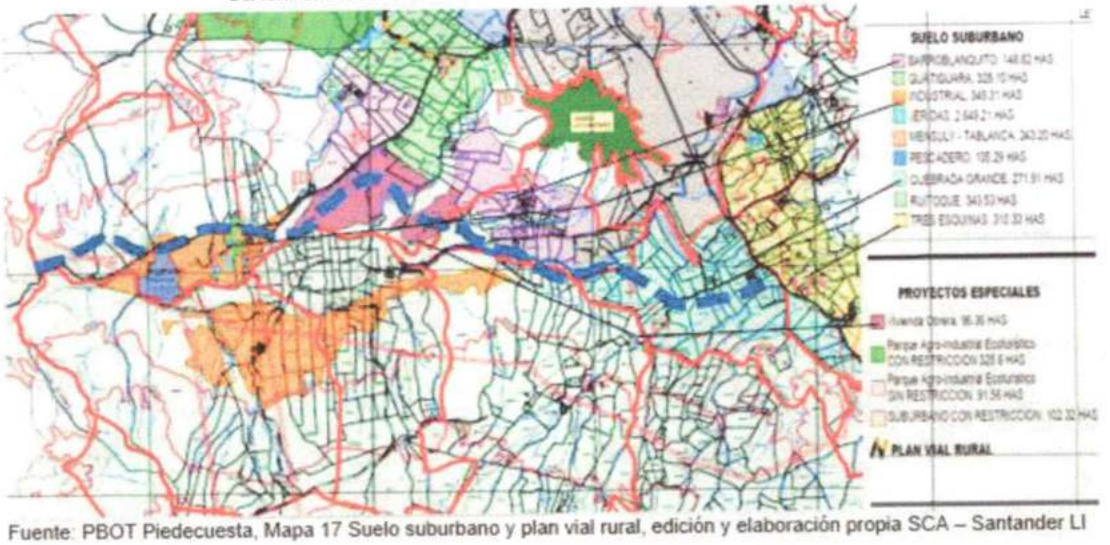
CLASES DE SUELO EN TRAYECTO AVEM DE PIEDECUESTA

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 28, 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 o 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 Zona suburbana Mesa de Jéridas.	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 autopista Bucaramanga - Piedecuesta.	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 sobre el Valle de Guatiguará	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 humanos, tienen restringido su uso y ocupación	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.

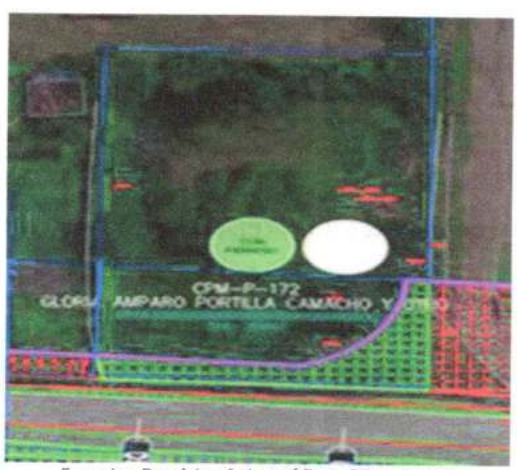
En el área requerida a avaluar predio P-172 , se establece SUELO: RURAL – SUB URBANO SECTOR VALLE DE GUATIGUARÁ INDUSTRIAL DE MEDIO Y ALTO IMPACTO.

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

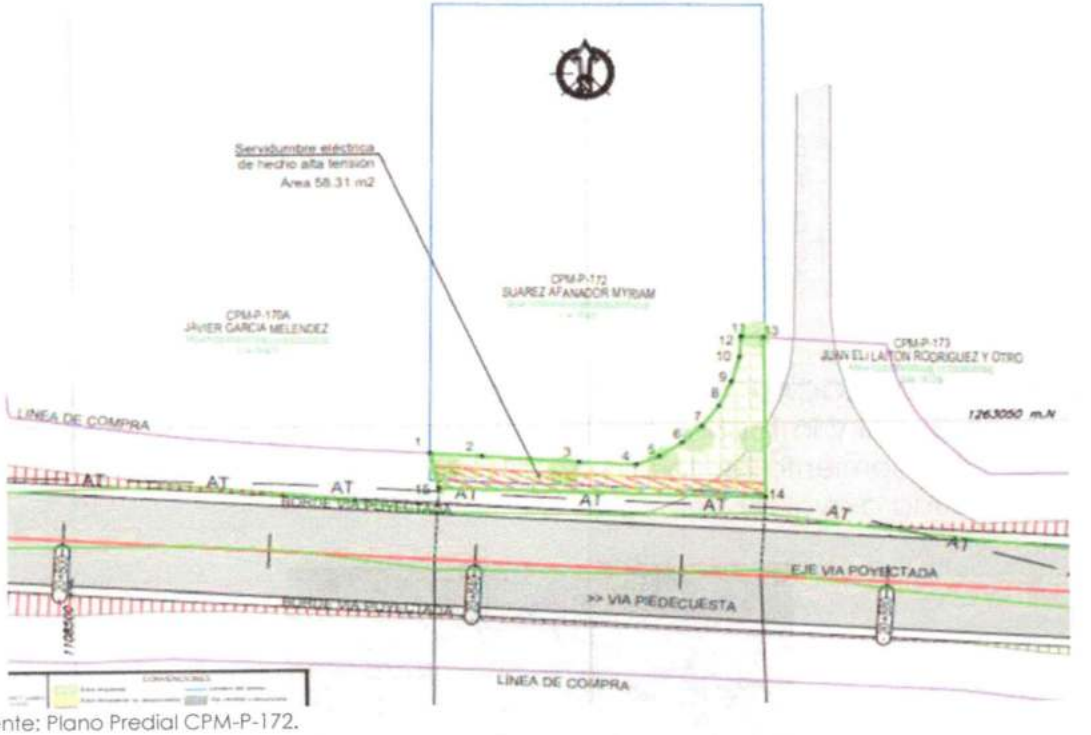
	Reforestación todos los fines con especies nativas, protección ambiental
Uso Condicionado	Agroindustrias Desarrollos metropolitanos de bajo impacto Tratamiento de residuos solidos Casas de Lenocinio, Motele, Discotecas y similares
Uso Prohibido	Servicios Metropolitanos de Medio y Alto Impacto

Fuente: PBOT Piedecuesta, ACUERDO MUNICIPAL 028 DEL 2003, diciembre 18 -2010, Certificado uso del suelo 0648-21-03-23.

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-172



Fuente: Plano Predial CPM-P-172.

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 NÚMERO 1**	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+836,03 m y la Abscisa Final K 20+867,73 m, franja Izquierda, 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 31,70m.

6.5. ÁREAS DEL TERRENO:

AREA TOTAL TERRENO	0,16000000000	Has
AREA REQUERIDA	0,01725900000	Has
AREA REMANENTE	0	Has
AREA SOBRANTE	0,142741000	Has
AREA TOTAL REQUERIDA	**0,0172590**	Has

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

6.6. LINDEROS:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	40,19	P (1-13) Colindando con terrenos del mismo predio
SUR	31,68	P (14-15) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguará
ORIENTE	16,72	P (13-14) Colindando con terrenos del predio propiedad de Juan Eli Laitón Rodríguez y otros
OCCIDENTE	3,73	P (15-1) Colindando con terrenos del predio propiedad de Javier García Meléndez

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