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

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 y natural.	IV	172,59

Fuente: Elaboración propia SCA – Santander LI.

6.10. ÁREAS CONSTRUIDAS

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

6.11. CONSTRUCCIONES ANEXAS

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

7. METODOS VALUATORIOS

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

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

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

7.5. CONSTRUCCIONES Y MEJORAS: ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación, en su

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

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

7.7. INVENTARÍO DE CULTIVOS Y ESPECIES

INVENTARIO ESPECIES Y CULTIVOS			
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Mango Ø< 0,31 mts con una altura de 3 mts	1	0,08	und
Oiti Ø< 0,19 mts con una altura de 16 mts	1	0,03	und
Oiti Ø< 0,15 mts con una altura de 15 mts	1	0,02	und
Oiti Ø< 0,12 mts con una altura de 16 mts	1	0,01	und
Oiti Ø< 0,13 mtscon una altura de 16 mts	1	0,01	und
Matarratón Ø< 0,16 mts con una altura de 13 mts	1	0,02	und
Pasto natural	172,59	0,01	m2

Fuente: Ficha técnica de 16 noviembre – 2023.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

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

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

8.4. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

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

N°	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO COP	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIÓNES	NOMBRE FUENTE	CONTACTO FUENTE
				ÁREA HA	ÁREA M2			
1	Lote 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-santander_LOV91750.php
3	Finca de terreno	Vereda Barroblanco Piedecuesta	2.200.000.000	1,17	11.700	Ganadera, potreros, establo, construcciones en venta en área de influencia de trayecto del AVEM	www.venderinmobiliaria.com	https://www.venderinmobiliaria.com/inmuebles/fincas/piedecuesta/barroblanco/cod-fcpt-v000
4	Lote de terreno	Vereda Volador Piedecuesta	330.000.000	0,15	1.529	Sin construcciones en cercanías a restaurante el Buey en área de influencia de trayecto del AVEM	www,fincaraiz.com	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/los-colorados/piedecuesta/7620876

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

8.5. DEPURACIÓN DE MERCADO

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

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

8.6. 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-172.

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-172	m2	172,59	$ 192.937	$ 33.298.997

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.

INVENTARIO ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	VALOR UNITARIO	VALOR PARCIAL
Mango Ø< 0,31 mts con una altura de 3 mts	1	0,08	und	$ 4.750,00	$ 4.750,00
Oiti Ø< 0,19 mts con una altura de 16 mts	1	0,03	und	$ 39.000,00	$ 39.000,00
Oiti Ø< 0,15 mts con una altura de 15 mts	1	0,02	und	$ 27.000,00	$ 27.000,00
Oiti Ø< 0,12 mts con una altura de 16 mts	1	0,01	und	$ 14.000,00	$ 14.000,00
Oiti Ø< 0,13 mtscon una altura de 16 mts	1	0,01	und	$ 27.000,00	$ 27.000,00
Matarratón Ø< 0,16 mts con una altura de 13 mts	1	0,02	und	$ 70.000,00	$ 70.000,00
Pasto natural	172,59	0,01	m2	$ 11.400,00	$ 1.967.526,00
VALOR TOTAL					$ 2.149.276,00

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+836,03 m l, Abscisa Final K 20+867,73 m l, 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.

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	172,59	$ 192.937	$ 33.298.997
2	VALOR ÁREA REMANENTE	m2	0,00	$ -	$ -
3	VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXAS	glb	0		$ -
4	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	glb	1	$ 2.149.276	$ 2.149.276
				VALOR TOTAL AVALÚO	$ 35.448.273

$ 35.448.273

SON: TREINTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M/CTE 00/100.

FECHA ELABORACIÓN INFORME: 15 DE AGOSTO DE 2024

ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO
Arquitecto perito RAA: No AVAL 63446178

GILBERTO CAMACHO
Arquitecto perito RAA: No AVAL 13805721

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

EMITIDO PARA REVISIÓN DE INTERVENTORIA

10-CÁLCULO DE DAÑO EMERGENTE:

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

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

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

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

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

10. GASTOS NOTARIALES:

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

11. PAGO DE GASTOS NOTARIALES:

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

CÁLCULO DAÑO EMERGENTE			
MONTO PREDIO POR AVÁLUO	**$**	**35.448.273**	%
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRO			
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$	886.207	2,5%
ESCRITURACIÓN	$	191.421	0,54%
REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICOS	$	591.986	1,67%
VALOR NOTARÍADO Y REGISTRO	**$**	**1.669.614**	**4,71%**
IMPUESTOS			
RETENCION EN LA FUENTE	$	354.483	1,0%
IMPUESTO DE BENEFICENCIA	$	354.483	1,0%
VALOR IMPUESTOS	**$**	**708.965**	**2,0%**
VALOR TOTAL	**$**	**2.378.579**	**6,71%**
Fuente: Superintedencia de notariado y registro			

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

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

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

12. CÁLCULO DE LUCRO CESANTE:

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

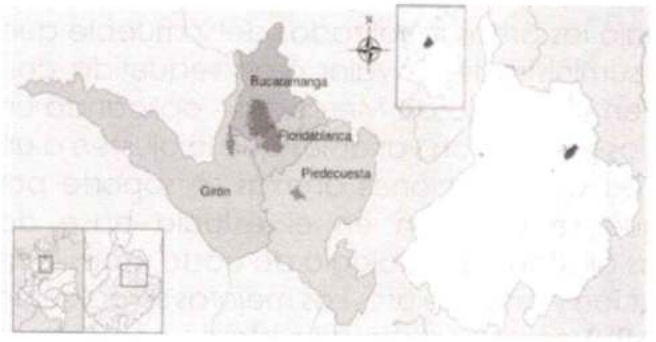
13. DICTAMEN PERICIAL:

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

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

Para el cálculo del terreno requerido de un área de 172,59 m2 ubicada en la margen izquierda del trazado de la vía entre el K 20+836,03 m I, el K 20+867,73 m I, 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

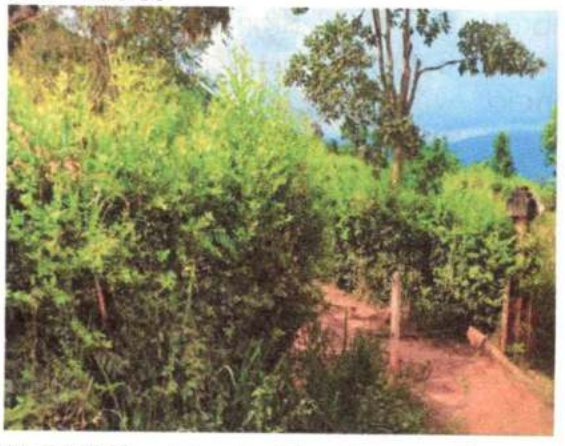




15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fuente: Ficha técnica de 16 NOVIEMBRE – 2023.

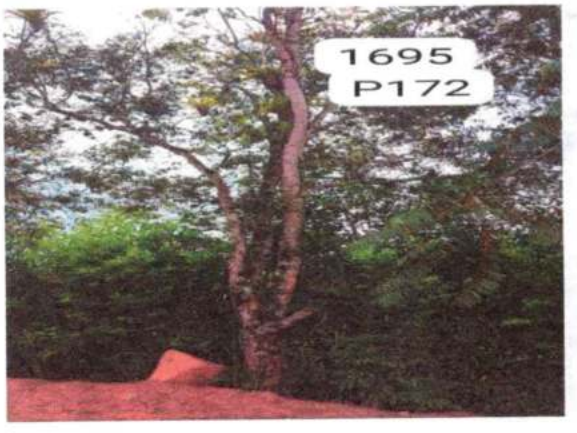
REGISTRO : Afectación del predio afectados

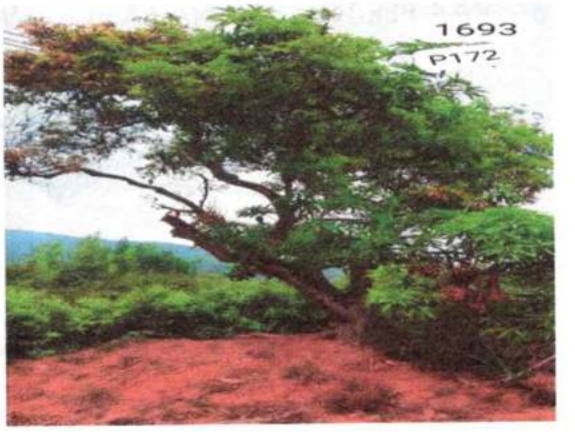


REGISTRO : Vista interna de los terrenos



REGISTRO : Afectación de especies vegetales REGISTRO : Afectación de especies vegetales.

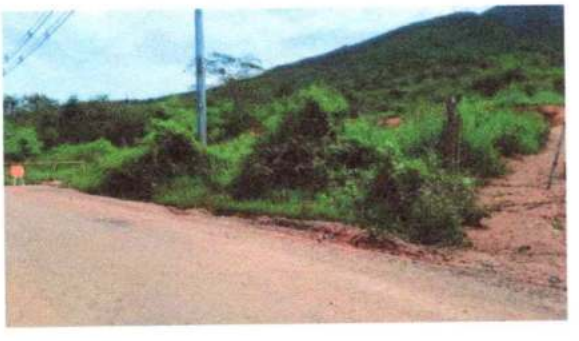




Registro de evidencia visita técnica marzo 20 – 2024: En el momento de la vista ya había vía desarrollada y no se pudo hacer registro de las construcciones anexas y cultivos y especies.







16. RAA PERITO ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO

PIN de Validación: aaf70a17

RAA Registro Abierto de Avaluadores

ANA

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**

Página 1 de 5

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Mayo 2021

Regimen
Regimen 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
Regimen 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 acoesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos acoesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motocidos, mototricidos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
13 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

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

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

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

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad

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

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

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

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
13 Ene 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
13 Ene 2020	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avaluos - Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - La Universidad Santo Tomas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 63446178

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

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asigno el siguiente 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 VALIDACIÓN

aaf70a17

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

Firma:
Alexandra Suarez
Representante Legal

17. COSTOS UNITARIOS DE CULTIVOS

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

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

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

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

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

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

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
Nº	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
112	DIVIDIVI	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
113	DORMILON	MADERABLE	$ 75,000	$ 90,000	$ 140,000
114	ESCOBILLO	ORNAMENTAL	$ 75,000	$ 90,000	$ 140,000
115	ESPINACA	HERBACEA	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
116	ESPINOSO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 78,000	$ 125,000
118	EUCALIPTO	MADERABLE	$ 145,000	$ 200,000	$ 300,000
119	ESTORAQUE	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
120	FIQUE		$ 18,000	$ 40,000	$ 80,000
121	FICO	ARBUSTO	$ 18,000	$ 40,000	$ 80,000
122	FICUS	MADERABLE	$ 60,000	$ 115,000	$ 180,000
123	FRIJOLITO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
124	FLORMORADO	MADERABLE	$ 150,000	$ 210,000	$ 280,000
125	FRUTA TROPICAL		$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
126	GAICARO		$ 180,000	$ 460,000	$ 80,000
127	GABILLO-JABILLO		$ 70,000	$ 130,000	$ 190,000
128	GALAPO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 150,000
129	GALLINERO	MADERABLE	$ 90,000	$ 150,000	$ 200,000
130	GUANDUL	FORRAJERO	$ 12,500	$ 18,500	$ 32,000
131	GARCERO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
132	GRANADILLO		$ 75,000	$ 90,000	$ 160,000
133	GUACHARACO	MADERABLE	$ 70,000	$ 95,000	$ 150,000
134	GUACARY	MADERABLE	$ 130,000	$ 180,000	$ 250,000
135	GUACA	MEDICINAL		$ 10,000	
136	GUADUA	MADERABLE	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
137	GUAJARO	ORNAMENTAL	$ 18,000	$ 480,000	$ 80,000
138	GUALANDAY	MADERABLE	$ 102,000	$ 150,000	$ 200,000
139	GUAMITO	FRUTAL	$ 35,000	$ 72,000	$ 100,000
140	GUAMO	FRUTAL	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

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

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

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

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

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

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

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

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

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

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

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

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 MALPASO
Nº PREDIO	CPM-P-172
DIRECCIÓN	LOTE NUMERO 1
PROPIETARIO	GLORIA AMPARO PORTILLA CAMACHO Y OTRO
ABSCISAS	Abscisa Inicial: K 20+836,03 Abscisa Final K 20+867,73
ÁREA REQUERIDA	172,590 m2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0,00 m2
ÁREA MEJORAS	0,00 m2

CONSTRUCCIONES	CANT	UNID

ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID
Mango Ø< 0,31 mts con una altura de 3 mts	1,00	und
Otil Ø< 0,19 mts con una altura de 16 mts	1,00	und
Otil Ø< 0,15 mts con una altura de 15 mts	1,00	und
Otil Ø< 0,12 mts con una altura de 16 mts	1,00	und
Otil Ø< 0,13 mts con una altura de 16 mts	1,00	und
Matarratón Ø< 0,16 mts con una altura de 13 mts	1,00	und
Pasto Natural	172,59	m2

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

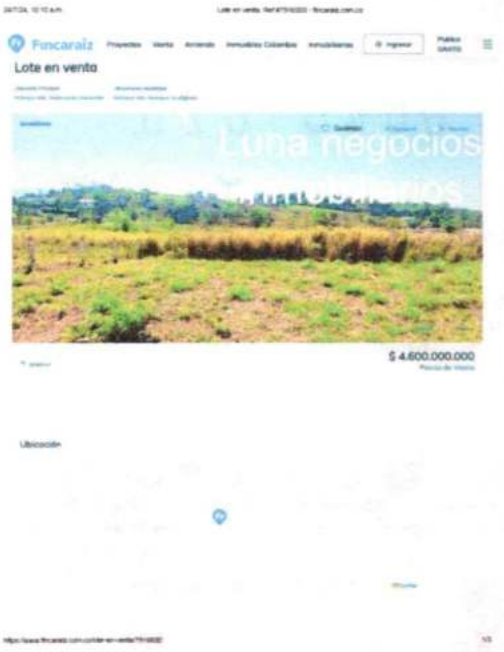
PROPIETARIO, POSEEDOR ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONSULTOR

Página 1 de 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

Area	Codigo	Consecutivo:
		0648-023

Piedecuesta, 21 de marzo de 2023

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. 68-547-00-0008-0399-000 y matricula inmobiliaria No. 314-26497 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.

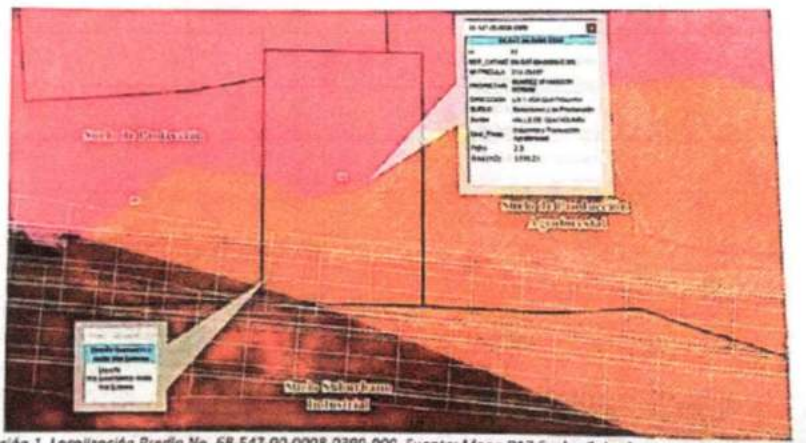


Ilustración 1. Localización Predio No. 68-547-00-0008-0399-000. Fuente: Mapa R17 Suelos Suburbanos – Acuerdo 028 de 2003.

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. 68-547-00-0008-0399-000 objeto de intervención del proyecto vial presenta la siguiente reglamentación de uso:

Área:	Código:	Consecutivo:

- 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 Vías Minería. Centros vacacionales
USOS PROHIBIDOS	Agropecuario intensivo. Urbanos Industriales. Loteo con fines de construcción para vivienda.

- 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 Educativos y de investigación de bajo impacto Servicios Comerciales todos los grupos Producción agrícola sostenible Reforestación todos los fines con especies nativas, protección ambiental.
USOS CONDICIONADOS	Agroindustria Desarrollos metropolitanos de bajo impacto Tratamiento de Residuos solidos Casa de Lenocinio, Moteles, discotecas y similares.
USOS PROHIBIDOS	Servicios Metropolitanos de Medio y Alto Impacto.

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

Cordialmente,

ING. CESAR TOLOZA NUÑEZ
JEFE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

Revisó:	JAVIER LEONARDO DAZA BECERRA	Asesor Externo CPS	

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

CONSORCIO
PROGRESO METROPOLITANO

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO - NIT: 901.670. 846-6

PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METRO-POLITANO

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No CPM -G-096

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

SEPTIEMBRE – 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-G-096.

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

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: Girón.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: Palogordo.

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE**: El Llanito, franja de terreno rural vereda Palogordo.

1.9. **ABSCISADO O COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA**: Abscisa Inicial **K 15+545,36M I** Abscisa Final **K 15+811,84M I.**

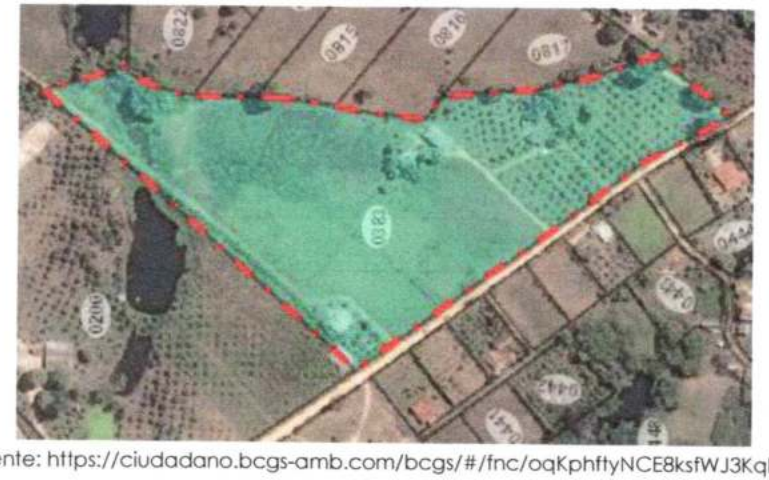
1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Lote de Terreno Rural, Uso Agrícola.

1.11. **USO POR NORMA:** Rural Zona de producción sin restricciones ambientales.

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**: 05 de septiembre de 2024.

1.14. **INFORMACIÓN CATASTRAL** 68307000000000070383000000000.



Fuente: https://ciudadano.bcgs-amb.com/bcgs/#/fnc/oqKphftyNCE8ksfWJ3KqDQ

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

2.1. **CERTIFICACIÓN DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:** No. 300-74116 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

2.2. ESCRITURAS PÚBLICAS. Escritura Pública No. 1496 del 7 de julio de 2021 otorgada en la Notaría Sexta de Bucaramanga.

2.3. CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO. Certificado uso del suelo No. 080 de 24/11/2022 - Rad. No. 20220242053 de 23/11/2022 expedido por la Secretaría de ordenamiento Territorial del Municipio de Girón.

2.4. ESTUDIOS DE TÍTULOS. Con fecha 11/12/2023 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-G-096.

2.6. PLANO PREDIAL Plano Predial No CPM-G-096.

2.7. INVENTARIO PREDIAL. Inventario predial No CPM-G-096.

2.8. REGISTRO FOTOGRÁFICO: Registro CPM-G-096.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: ANDREA CARREÑO MANTILLA No. C.C. 37615909, **ANA VERONICA CARREÑO MANTILLA** No. C.C. 37620186; tomado del estudio de títulos con fecha 11/12/2023 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. 1496 del 7 de julio de 2021 otorgada en la Notaría Sexta de Bucaramanga.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 30074116 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número predial nacional 68307000000000070383000000000.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: el estudio de títulos entregado por el Consorcio establece que los actuales titulares del derecho de dominio sobre el inmueble son los señores **ANDREA CARREÑO MANTILLA** y **ANA VERONICA CARREÑO MANTILLA** quienes a la fecha ejercen 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 GIRÓN, EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER** La cabecera municipal está localizada aproximadamente a los 07°04' 07" de latitud norte (N) y 73°10' 10" de longitud oeste (W), a una altura sobre el nivel del mar de 850 m. Dista de Bucaramanga la capital departamental 8 km por vía terrestre.

4.1. **DELIMITACIÓN DEL SECTOR**: La vereda Palogordo está ubicada al sur de la cabecera municipal de Girón, limita al norte con la vereda Ruitoque, al oriente con el municipio de Piedecuesta, al sur y el occidente con la vereda Chocoa, su territorio está en el valle del río de oro que los recorre de oriente a occidente. Destacan en su espacio geográfico, la infraestructura carcelaria de mediana seguridad de Palogordo y la carretera a Guarigua, en un recorrido casi paralelo al rio, que va desde el cruce con la vía a Zapatoca, en el sitio Chocoita, hasta la vereda Guatiguará, 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 áreas pequeñas, gran parte en conjuntos o parcelaciones con usos de vivienda campestre con actividad agrícola algunos licenciados antes de la expedición del POT de Girón. 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 2024y POT del municipio de Girón, Acuerdo del Concejo Municipal N° 100 de 2010, del 30 de noviembre de 2010.

Figura 2. Ubicación de las Veredas del Municipio de Girón



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.

4.3. TOPOGRAFÍA: 8-25% Ondulada moderadamente quebrada.

FORMAS DE RELIEVE Y GRADOS DE LA PENDIENTE

FORMAS SIMPLES	FORMAS COMPUESTAS	GRADIENTE PENDIENTE EN %	SIMBOLOS
Ligeramente plano	Ligeramente ondulada	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 escarpada	Fuertemente quebrada	25-50	e
Moderadamente escarpada	Moderadamente empinada	50-75	f
Fuertemente escarpada	Fuertemente empinada	>75	g

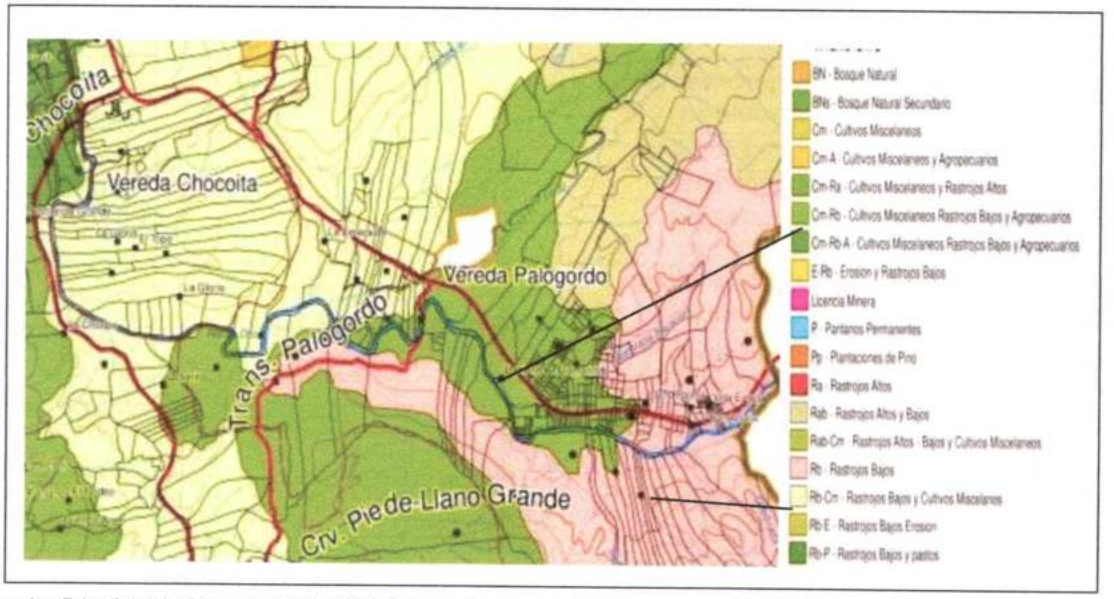
Fuente: IGAC 1996 (modificada para metodología AHT)

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Ítem	Descripción
Temperatura:	12/20 °C (Promedio)
Precipitación:	500/ 2000 milímetros al año (Promedio)
Altura sobre el nivel del mar:	850 msnm (Cabecera Municipal)

Fuente: (POT) del municipio de Girón.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: Todo el trazado y los sectores de influencia del AVEM en el municipio de Girón están determinado por el cauce del rio de Oro, que en un primer trayecto hace un recorrido de oriente a occidente y a partir del sector de la vereda Chocoa, en un segundo trayecto cambia de dirección de sur a norte hasta encontrase con el rio Frio y finalmente ser depositarios del rio Lebrija, todo este conjunto de suelos forma parte de la clasificación agrologica POMCA Rio Alto Lebrija. Las tierras localizadas en este valle y que van elevando sus pendientes a los sistemas montañosos al occidente y oriente, son tierras de clase IV, V, VI y VIII, sobre el valle del rio de oro con de vocación agrícola.



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

De acuerdo POT de Girón y la cartografía oficial contenida, Acuerdo del Concejo Municipal N° 100 de 2010, del 30 de noviembre de 2010, en este espacio geográfico que el Estudio de Mercado por Tramos realizado por la SCA Santander LI, ha denominado Tramo Diferenciado Girón -1 TDG-1, está ubicado en zona de vida y climática, tropical cálida, tiene formaciones vegetales con coberturas en la que predominan la clase CM-Rb Cultivos misceláneos rastrojos bajos y agropecuarios y la Rb Rastrojos.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con disponibilidad de servicios de acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario, agua de acueducto, recolección de basuras y sistema de pozo séptico para desagüe aguas servidas que satisfacen las necesidades del sector, cuenta 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 No 100 (noviembre 30 de 2010) y el decreto 237 de agosto de 2010 "por medio del cual se adopta la revisión excepcional del plan de ordenamiento territorial del municipio de Girón Santander, POT.

5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

La clasificación general del suelo, para el territorio municipal de Girón, se establece en el POT, Acuerdo del Concejo Municipal N° 100 de 2010, del 30 de noviembre de 2010, en el artículo 174 y de manera particular el suelo rural en los artículos 182 y 398, y en el mapa clasificación del suelo general 1F, que se incluye en dicho instrumento. En el suelo rural se establecen las clasificaciones de protección, producción y suburbanos, de acuerdo al artículo 402.

La definición de usos del suelo rural para el territorio municipal de Girón, se reglamenta en el POT, Acuerdo del Concejo Municipal N° 100 de 2010, del 30 de noviembre de 2010, en el artículo 399, las categorías de usos del suelo en el artículo 401, donde se establecen categorías de principal, compatible, condicionado y prohibido, en el mapa uso actual del suelo 9D, que se incluye en el instrumento, se identifica esa caracterización en el suelo rural. Según el artículo 408, los usos del suelo de protección son; a. Forestal (bosque protector, bosque productor, bosque protector productor) b. Ecoturismo y recreación pasiva. Los usos del suelo de producción son; a. Agroforestal, b. Silvoagrícola, c. Silvopastoril, d. Agropecuario tradicional, e. Agropecuario intensivo, f. Agricultura biológica, g.

Investigación controlada, h. Recreación activa. En el artículo 409, se determina que los tratamientos en los suelos de producción son; 1. Desarrollo agropecuario con restricciones, y 2. Desarrollo agropecuario sin restricciones.

5.1. CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. de conformidad a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997 y POT de Girón, Acuerdo del Concejo Municipal N° 100 de 2010, del 30 de noviembre de 2010.

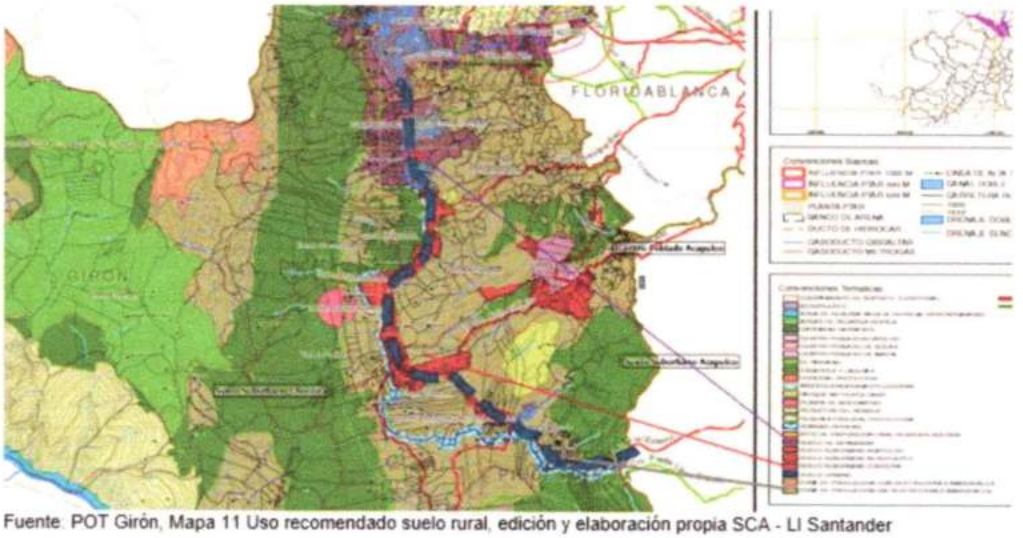
En el trayecto del AVEM en el municipio de Girón, se contempla una clasificación que incluye; suelo rural de protección y producción en la parte sur coincidente con la vía a Piedecuesta; suelo suburbano en la parte intermedia coincidente con el trayecto de la vía Zapatoca y los centros poblados de Chocoa y Acapulco; suelo urbano y de expansión urbana, en la parte norte del trayecto vial, al paso por las proximidades al casco urbano del municipio. Estudio de Mercado por Tramos realizado por la SCA Santander LI.

CLASES DE SUELO EN TRAYECTO AVEM DE GIRÓN

TIPOS DE SUELOS SEGÚN POT EN EL AVEM MUNICIPIO GIRÓN			
NORMA	**CLASE SUELO**	**DESCRIPCIÓN LOCALIZACIÓN**	**ESTUDIO**
POT A.M. 100 2010 Art. 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181	Suelo urbano. Área del Municipio, dotada de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado y energía) e infraestructura vial que posibilitan su urbanización y edificación. Suelo de Expansión Urbana. Áreas que serán incorporadas al uso urbano y por ende dotadas de servicios públicos e infraestructura	Categorías de suelo de expansión. Las áreas de expansión urbana se desarrollarán a través de planes parciales y unidades de actuación urbanística y podrán ser ejecutados por los propietarios interesados, la Administración Municipal o un ente mixto. De esta manera el desarrollo de las áreas de expansión queda sujeto a los planes parciales que en ellas se formulen con posterioridad a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial; Los proyectos localizados en áreas de expansión que cuenten con licencia de urbanismo y construcción vigentes serán reconocidos sus derechos. Para la formulación de los planes parciales en cada una de las áreas de expansión se debe elaborar una Estructuración Urbanística General, que establezca las vocaciones, los sistemas estructuran tes y las zonas de importancia ambiental, así como las amenazas naturales presentes. Descripción de las áreas de expansión Las áreas de expansión se clasificaron y delimitan en el Mapa 1F y 3F denominado Áreas de Expansión; las vocaciones definidas en cada uno de los polígonos se precisarán mediante planes parcial.	Tramo - 3 Suelo Urbano y Áreas de Expansión

POT A.M. 100 2010 Art. 174, 182, 184, 185	Rural - Suelo Rural Suburbano.	Suelo Suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas perimetralmente a los Centros Poblados, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y en la ley 142 de 1994. Para el municipio de Girón, las siguientes son las áreas suburbanas, y se identifican en el mapa de Clasificación del Suelo: a. Acapulco b. Chocoita c. Corredor vía Aeropuerto d. Corredor Cárcel de Palogordo - Ciudadela Nuevo Girón.	Tramo - 2 Suelo Rural Suburbano
POT A.M. 100 2010 Art. 174, 182, 184, 188, 189	Rural - Suelo Rural de Producción sin Restricciones	Los suelos de producción son áreas de relieve predominantemente plano y ligeramente ondulado sin erosión con suelos profundos de alta capacidad agrológica en las cuales se pueden implementar sistemas de riego y usos mecanizados e intensivos. Áreas: Se localizan principalmente sobre los valles de río de Oro en las veredas de Palogordo, Chocoa, Chocoíta, el casco urbano, zona baja de la vereda Carrizal hasta el sector del Café Madrid; Valle de río Frío entre los municipios de Floridablanca y Girón. Valle del río Sogamoso, en la vereda de Sogamoso, Valle localizado entre los dos Sucio y el Sogamoso, en la vereda de Marta. Recomendaciones de manejo: Agropecuario intensivo, Forestal productor. Vivienda rural, Recreación. Granjas e infraestructura básica de apoyo para el uso principal. Minería subterránea.	Tramo - 1 Suelo Rural de Producción sin Restricciones
POT A.M. 100 2010 Art. 174, 182, 184, 190, 191	Rural - Suelo Rural de Protección	Está constituido por las zonas y áreas de terreno, localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases (urbano, de expansión urbana, rural y suburbano) que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas o riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Áreas de Protección Ambiental y recomendaciones de manejo. Área. Rondas de ríos, quebradas y lagos. Recomendaciones de manejo. Uso: protección integral de los recursos naturales, deben restringirse los agropecuarios y la construcción de vivienda; posibles usos de ecoturismo y recreación pasiva. Los perímetros de aislamiento se definirán de acuerdo a la clasificación de corrientes.	Tramo - 1 Suelo Rural de Protección

Fuente: Elaboración propia SCA – Santander LI



Fuente: POT Girón, Mapa 11 Uso recomendado suelo rural, edición y elaboración propia SCA - LI Santander

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

En el área requerida a avaluar predio CPM-G-096, se establece SUELO: RURAL ZONA DE PRODUCCIÓN SIN RESTRICCIONES.

Clase de suelo	Rural
Área de	Áreas de produccion sin restricciones
Uso Principal	Agropecuario Intensivo
Uso Compatible	Forestal Porductor Mineria Subterrranea Infraestructura Basica para el uso principal Agricultura Biologica.
Uso Condicionado	Recreacion Mineria superficial Agroindustria Tecnologias limpias Infraestructura par usos compatibles Granjas Ambientalmente sostenibles Vertimientos
Uso Prohibido	Urbanos Fraccionamiento del terreno con fines de construccione de vivienda.

Fuente: POT Girón ACUERDO MUNICIPAL No 100 del 30 de noviembre 2010, El certificado de uso del suelo N° 080 de fecha 24/11/2023 expedido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón.

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



Fuente: Registro fotográfico CPM-G-096



Fuente: Plano Predial CPM-G-096

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 **EL LLANITO**	Nombre De Vereda **PALOGORDO**
Municipio **GIRÓN**	Departamento **SANTANDER**

Fuente: Estudio de títulos – G 096

Franja de terreno del predio de mayor extensión, ubicada entre las abscisas **K 15+545,36M I** a **K 15+811,84M I**. del del trayecto Chocoita tres esquinas del AVEM y Zona Física Girón 1 ZHFG-1 del AVEM, al costado izquierdo de la vía trazada su forma es regular y afecta el frente del lote, con construcciones anexa y cultivos y especies relacionadas. El predio es de parcelación con un área pequeña en la que se le afecta el frente, cuenta con recolección de basuras y sistema de pozo séptico para desagüe aguas servidas, con una topografía plana y semi ondulada, en construcciones se afecta acceso y portón de cerramiento, pero no construcciones cubiertas tipológicas. Se encuentran algunos cultivos y especies relacionados en la ficha técnica.

6.2 ÁREAS DEL TERRENO:

AREA TOTAL TERRENO	2,5000000	Has
AREA REQUERIDA	0,1979590	Has
AREA REMANENTE	0,0000000	Has
AREA SOBRANTE	2,3020410	Has
AREA TOTAL REQUERIDA	**0,1979590**	Has

Fuente: Ficha predial P-096

6.3 LINDEROS:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	316,99	P (1-25) Colindando con terrenos del mismo predio.
SUR	266,95 m	P (27-35) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguará
ORIENTE	22,93 m	P (25-27) Colindando con el predio propiedad de MANTILLA RUEDA OLIVA
	7,30 m	(35-1) Colindando con el predio propiedad de ROMERO GUTIERREZ MARTHA ISABEL Y

Fuente: Ficha predial P-096

6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

Al predio se accede actualmente por sector de la vía 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 Girón.

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	TELEFONIA 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 GSR-PD, con las siguientes características:

UNIDAD FISIOGRÁFICA GSR-Pd

UNIDAD FISIOGRÁFICA	CLASE SUELO POT GIRÓN	USO ACTUAL	CARACTERIZACIÓN	CLASE AGROLÓGICA	ÁREA Ha
1. GSR-Pd	Rural - Suelo Rural de Producción Sin Restricción Casa campestre	Parcelación campestre	Pendiente: 7-12% Valor Potencial: 38 puntos Cobertura: pastos, cultivos limpios.	VII - VIII	0.1979590

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
Fuente: Ficha predial P-096.

6.8 CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS

6.8.1 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS DE ANA VERONICA CARREÑO MANTILLA

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
1	Itém 1 Acceso1 en terreno destapado	M2	70,7

Fuente: ficha predial G-096 compra

6.8.2 DESCRIPCIÓN DE CONSTRUCCIONES ANEXAS DE ANDREA CARREÑO MANTILLA.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
1	Ítem 1 Acceso1 en terreno destapado	M2	46,87
2	Ítem 2 Acceso 2 en terreno destapado	M2	70,87

Fuente: ficha predial G-096 compra

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

6.8.3 INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DE MEJORAMIENTO DE ANA MERCEDES MANTILLA

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Pasto natural	315,69	50,00	m2
Aguacate	2,00	0,10	und
naranjas	4,00	0,10	und
limon tahiti	19,00	0,10	und
platano	6,00	0,10	und
MataratonØ<0,245 mts con una altura de 8 mts	1,00	0,10	und

Fuente: ficha predial G-096 compra.

6.8.4 INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DE MEJORAMIENTO DE ANA VERONICA CARREÑO MANTILLA

DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Pasto natural	762,24	50,00	m2
Cultiv o de limon tahiti con sistema de Riego de manguera de 1/2" con 72 aspersores	68,00	0,10	und
Matarratón Ø< 0,34 mts con una altura de 8 mts	1,00	0,10	und

Fuente: ficha predial G-096 compra

6.8.4 INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DE MEJORAMIENTO DE ANDREA CARREÑO MANTILLA

ESPECIES Y CULTIVOS			
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN
Pasto natural	901,66	50	m2
Cultivo de limon tahiti con sistema de Riego de manguera de 1/2" con 72 aspersores	24	1	und
Limon Criollo	72	0,11	und
Mandarino	8	0,05	und
Naranja valencia	1	0,01	und
Guayacan rosado Ø< 0,40 mts con una altura de 11 m	1	0,13	und
Macanillo Ø< 0.146 mts con una altura de 3 mts	1	0,15	und
Cedro Ø< 0,43 mts con una altura de 18 mts	1	0,02	und
CaracoliØ<1.019 mts con una altura de 25 mts	1	0,1	und
MamoncilloØ<0,331 mts con una altura de 11 mts	1	0,1	und

Fuente: ficha predial G-096 compra

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:

TABLA 08 - RELACIÓN OFERTAS DE MERCADO DE VALORES DE SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN SIN RESTRICCIÓN EN TRAYECTO DEL AVEM EN GIRÓN								
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO COP	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	CONTACTO FUENTE
				ÁREA HA	ÁREA M2			
1	Lote Parcelación con urbanismo básico	Vereda Palogordo Municipio Girón	270.000.000	0,1454	1454	Este Lote a 20 minutos de Bucaramanga. Área 1.454 m2, ubicado en la parte más alta del condominio, espectacular vista panorámica y excelente ventilación natural, sector muy fresco. Con aproximadamente 280 parcelas, ofrece portería y vigilancia 24 horas. Se planifica a futuro desarrollo 4 locales comerciales. Zonas comunes: Cancha mini fútbol en grama sintética, Cancha de tenis, Piscinas, Mini golfito, Parque infantil, Senderos ecológicos en piedra alrededor de una quebrada canalizada que atraviesa el conjunto, Lago de pesca. Vía privada para ciclismo de montaña. Contiguo a reserva ecológica, para amantes de la naturaleza. A 3 km de distancia, se está construyendo el anillo vial externo entre Piedecuesta y Girón, lo que mejorará aún más la conectividad a la zona. Cuenta con servicios de agua y energía. En el video proporcionado, podrá obtener una idea de cómo podría quedar su casa en este entorno único. ¡Una excelente oportunidad para vivir rodeado de belleza natural y comodidades!	www.fincaraiz.com.co	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10681120 MOVIL+573052854646
2	Finca agrícola, cultivos frutas próxima a parcelaciones	Vereda Palogordo Municipio Girón	2.500.000.000	1.5	15000	FINCA EN VENTA GIRON. ÁREA 1, 5 HECTAREAS. - Tipo de Inmueble: Finca agricultora - Estado: Disponible - Casas: - Topografía: Plana, ondulada, vertical - Destinación: Agrícola, expansión rural - Árboles frutales - Vía interna - Servidumbre propia - Área total: 1, 5 Hectáreas - Precio Venta: $2.500 Millones.	www.casas.trovit.com.co	https://casas.trovit.com.co/listing/finca-en-venta.IVr1Zz1EN1e
3	Lote parcelación con urbanismo básico	Vereda Palogordo Municipio Girón	250.000.000	0,1340	1340	Disfrute de la naturaleza y construya su casa campestre en el Condominio Ruitoque Resort, que cuenta con más de 60 mil metros de zona de reserva, senderos peatonales, ciclo ruta interna de 3.5 kilómetros, 650 metros de parque lineal, zona de eventos, vías pavimentadas, Se aceptan Permutas	www.properati.com.co	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-3005-ce6c-5855d142-3f19058b-932d-3de9
4	Lote parcelación con urbanismo básico	Vereda Palogordo Municipio Girón	220.000.000	0.11	0	Inmobiliaria Oviedo te invita a conocer este lote plano ubicado en Condominio Ruitoque Resort, contando con todos los servicios, portería y vigilancia privada, parque Agroforestal, ruta de ciclo montañismo, Gym abierto, piscinas, canchas, sauna turco, senderos ecológicos, zona infantil, golfito y vías en placa huella; contando con dos vías de acceso por Girón a 20 minutos y por vía Acapulco a 15 minutos del proyecto. Solicita mayor información y no olvides agendar tu visita. GRAN	www.fincaraiz.com.co	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-giron-meseta-i/7906610

Fuente: Modelo ANI con datos de investigación de mercado inmobiliario SCA Santander LI, muestra de mercado específica para Suelo Rural de Producción Sin Restricción en trayecto y área de influencia del AVEM en municipio de Girón.

8.2. DEPURACIÓN DE MERCADO

TABLA 09 - DEPURACIÓN DE MERCADO DE VALOR DE SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN SIN RESTRICCIÓN EN TRAYECTO DEL AVEM EN GIRÓN									
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	Lote ubicado en vereda Palogordo Girón	270,000,000	10%	243,000,000	1,454	167,125	0	0	0
2	Finca ubicada en veredaPalogordo Girón	2,500,000,000	10%	2,250,000,000	15,000	150,000	0	0	0
3	Lote ubicado en veredaPalogordo Girón	250,000,000	10%	225,000,000	1,340	167,910	0	0	0
4	Lote ubicado en veredaPalogordo Girón	220,000,000	10%	198,000,000	1,150	172,174	0	0	0
Media aritmética						164,302			
Coeficiente de variación:						5.96%			
Desviación Estándar:						9789.54			
Límite Inferior:						154,513			
Límite Superior:						174,092			

Fuente: Modelo ANI con datos de investigación de mercado inmobiliario SCA Santander LI, depuración de muestra de mercado para Suelo Rural de Producción Sin Restricción en trayecto y área de influencia del AVEM en municipio de Girón.

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-G-096.

8.4. CÁLCULO VALOR DE TERRENO

Para el cálculo se toma el límite superior de la muestra de mercado, determinada para el suelo rural de producción agrícola en el área de influencia del AVEM en el municipio de Girón, en razón a la tendencia al alza del valor del suelo en esa zona, autorizado por el municipio de Girón, se toma el valor máximo del límite superior del terreno. Donde se establece la suma de **$ 174.092,00, CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y DOS PESOS M./CTE.**

VALOR ÁREA REQUERIDA				
FICHA PREDIAL	**UND**	**CANTIDAD**	**(VC)/PESOS**	**V/TOTAL**
CPM-G-096	m2	1,979.59	$ 174,092	$ 344,630,782

8.5. CÁLCULO VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

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

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

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
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR TOTAL**
Valor m2 en tereno destapado	m2	188,44	$ 65.364	$ 12.317.192

VALOR DE LAS CONSRUCCIONES ANEXAS

8.1	Ítem 1 Acceso 1 en terreno destapado de Ana Veronica Carreño mantilla	m2	70,7	$ 65.364,00	$ 4.621.234,80
8.2	Ítem 1 Acceso1 en terreno destapado de Anrea Carreño Mantilla	m2	46,87	$ 65.364,00	$ 3.063.610,68
8.2	Ítem 2 Acceso 2 en terreno destapado Anrea Carreño Mantilla	m2	70,87	$ 65.364,00	$ 4.632.346,68
	VALOR TOTAL				$ 12.317.192

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.

8.7.1 CÁLCULO DE INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DE MEJORAMIENTO DE: ANA MERCEDES MANTILLA.

VALOR ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	**CANT**	**DENS**	**UN**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
Pasto natural	315,69	50,00	m2	$ 11.400	$ 3.598.866
Cultivo de limon tahiti con sistema de Riego de manguera de 1/2" con 72 aspersores	19	0,10	und	$ 120.000	$ 2.280.000
Aguacate	2	0,10	und	$ 200.000	$ 400.000
Platano	6	0,10	und	$ 64.000	$ 384.000
Naranja valencia	4	0,10	und	$ 210.000	$ 840.000
Matarratón Ø< 0,245 mts con una altura de 8 mts	1	0,10	und	$ 130.000	$ 130.000
VALOR TOTAL					**$ 7.632.866**

8.7.2 CÁLCULO DE INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DE MEJORAMIENTO DE: ANA VERONICA CARREÑO MANTILLA.

VALOR ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto natural	762,24	50,00	m2	$ 11.400	$ 8.689.536
Cultivo de limon tahiti con sistema de Riego de manguera de 1/2" con 72 aspersores	68	0,10	und	$ 120.000	$ 8.160.000
Matarratón Ø< 0,34 mts con una altura de 8 mts	1	0,10	und	$ 130.000	$ 130.000
VALOR TOTAL					$ 16.979.536

8.7.3 CÁLCULO DE INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES DE MEJORAMIENTO DE: ANDREA CARREÑO MANTILLA.

ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto natural	901,66	50	m2	$ 11.400	$ 10.278.924
Cultivo de limon tahiti con sistema de Riego de manguera de 1/2" con 72 aspersores	24	1	und	$ 120.000	$ 2.880.000
Limon Criollo	72	0,11	und	$ 180.000	$ 12.960.000
Mandarino	8	0,05	und	$ 210.000	$ 1.680.000
Naranja valencia	1	0,01	und	$ 210.000	$ 210.000
Guayacan rosado Ø< 0,40 mts con una altura de 11 mts	1	0,13	und	$ 420.000	$ 420.000
Macanillo Ø< 0.146 mts con una altura de 3 mts	1	0,15	und	$ 120.000	$ 120.000
Cedro Ø< 0,43 mts con una altura de 18 mts	1	0,02	und	$ 290.000	$ 290.000
CaracoliØ<1.019 mts con una altura de 25 mts	1	0,1	und	$ 290.000	$ 290.000
MamoncilloØ<0,331 mts con una altura de 11 mts	1	0,1	und	$ 200.000	$ 200.000
VALOR TOTAL					$ 29.328.924

8.7.1	VALOR PARCIAL - ANA MERCEDES MANTILLA				$ 7.632.866,00
8.7.2	VALOR PARCIAL - ANA VERONICA CARREÑO MANTILLA				$ 16.979.536,00
8.7.3	VALOR PARCIAL - ANDREA CARREÑO MANTILLA				$ 29.328.924,00
	VALOR TOTAL				**$ 53.941.326,00**

Fuente: ficha predial G-096 compra.

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 Certificado uso del suelo No. 080 de 24/11/2022 - Rad. No. 20220242053 de 23/11/2022 expedido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón, se encontró, para la franja requerida de compra, un suelo Rural Suburbano.
- ✓ La ubicación del predio, franja requerida, está en la Abscisa Inicial **K 15+545,36M I** Abscisa Final **K 15+811,84M I.**
- ✓ 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.

8.9. 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 con vocación de vivienda.
- ✓ El predio no se encuentra sobre servidumbres.
- ✓ El predio tiene afectación de Rondas hídricas.
- ✓ El predio está considerado de producción sin restricciones ambientales.
- ✓ Con respecto a las servidumbres, no se encuentran servidumbres inscritas 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.

9. CÁLCULO DEL AVALÚO

INFORME FINAL Y LIQUIDACIÓN DE AVALÚO

Hechas las anteriores consideraciones el Valor Razonable 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	1.979,59	$ 174.092	$ 344.630.782
2	VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXAS	Und	1	$ 12.317.192	$ 12.317.192
3	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	Und	1	$ 53.941.326	$ 53.941.326
	VALOR TOTAL AVALÚO				$ 410.889.300

$ 410.889.300

SON: CUATROCIENTOS DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL TRECIENTOS PESOS M./CTE. 00/100.

FECHA ELABORACIÓN INFORME: 05 DE SEPTIEMBRE 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

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 AVALÚO	**$ 410.889.300**	%
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRO		
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$ 10.272.233	2,5%
ESCRITURACIÓN	$ 2.218.802	0,54%
REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICOS	$ 6.861.851	1,67%
VALOR NOTARÍADO Y REGISTRO	**$ 19.352.886**	**4,71%**
IMPUESTOS		
RETENCION EN LA FUENTE	$ 4.108.893	1,0%
IMPUESTO DE BENEFICENCIA	$ 4.108.893	1,0%
VALOR IMPUESTOS	**$ 8.217.786**	**2,0%**
VALOR TOTAL	**$ 27.570.672**	**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.

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.

VALOR ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Limón criollo (200 kg por arbol)	72	200,00	KG	$ 4.600	$ 66.240.000
Limón taithi (120 Kg por arbol)	24	120,00	KG	$ 521	$ 1.500.480
Mandarino (200Kg por arbol)	8	200,00	KG	$ 360	$ 576.000
Naranja valencia (80 Kg por arbol)	1	80,00	KG	$ 1.000	$ 80.000
VALOR TOTAL					$ 68.396.480

Nombre	Unidades	Precio Aug-26	Precio Aug-27
Huevo rojo AA	Bandeja 30 Unidades	No ingreso	⇈ 13,500
Kiwi	Caja 10 Kg	No ingreso	⇈ 140,000
Lechuga (Bogotana)	Unidad	No ingreso	⇈ 2,000
Lechuga (Mutiscua)	Unidad	No ingreso	⇈ 1,500
Lenteja Importada	Bulto 50 kg	No ingreso	⇈ 362,000
LIMÓN COMÚN	Canastilla 23kg	No ingreso	⇈ 30,000
Limón común (Ecuatoriano)	Canastilla 25 kg	No ingreso	No ingreso
LIMÓN MANDARINO	Canastilla 23kg	No ingreso	⇈ 10,000
LIMÓN TAHITÍ	Canastilla 23kg	No ingreso	⇈ 12,000
LULO CRIOLLO	Canastilla 25kg	No ingreso	⇈ 115,000

Nombre	Unidades	Precio Aug-26	Precio Aug-27
Mandarina Ecuatoriana	Caja 22 kg	No ingreso	No ingreso
Mandarina Lebrija	Canastilla 25 kg	No ingreso	⇑ 90,000
Mandarina San Vicente	Canastilla 25 kg	No ingreso	⇑ 90,000
Mango chupa	Canastilla 25 Kg	No ingreso	No ingreso
Mango chupa	Bulto 50 kg	No ingreso	No ingreso
Mango de Azúcar (Carbureado)	Canastilla 25 Kg	No ingreso	No ingreso
Mango de Azúcar (Remesido)	Canastilla 25 Kg	No ingreso	⇑ 120,000
Mango edward (Ecuatoriano)	Caja 25 kg	No ingreso	No ingreso
Mango Ferchy	Caja 25 kg	No ingreso	No ingreso
Mango ferchy	Caja 12.5 kg	No ingreso	No ingreso

Nombre	Unidades	Precio Aug-26	Precio Aug-27
Naranja Margarita	Canastilla 25 Kg	No ingreso	No ingreso
Naranja Norteña (madura)	Bulto 50 kg	No ingreso	No ingreso
Naranja ombligona	Bulto 50 kg	No ingreso	No ingreso
NARANJA TANGELO	Canastilla 25kg	No ingreso	⇑ 75,000
NARANJA VALENCIA	Bulto 25kg	No ingreso	⇑ 25,000
Pacora	Arroba 12.5 kg	No ingreso	⇑ 60,000
Panela Cuadrada blanca	Caja 32 unidades	No ingreso	⇑ 64,000
Panela Cuadrada morena	Caja 32 unidades	No ingreso	⇑ 56,000
Papa Amarilla	Bulto 50 Kg	No ingreso	⇑ 100,000
Papa pastusa	Bulto 50 Kg	No ingreso	⇑ 110,000

Fuente: CENTRO ABASTOS BUCARAMANGA AGOSTO 2024

14. DICTAMEN PERICIAL

De acuerdo a los insumos suministrados por el concesionario vial CVAM en la ficha predial CPM – G -096 y realizado los análisis previos y estudios 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 liquidó, bajo las áreas legalizadas del inmueble que aparecen en títulos del estudio suministrado. El valor del área requerida, con estudio de mercado para este informe, ZONA ECONOMICA DE ESTUDIO UNO GIRON ZEG - 1 aplicando un valor base (VB) y factorizado por los peritos con variables que lo ajusten a un valor justo y razonable.

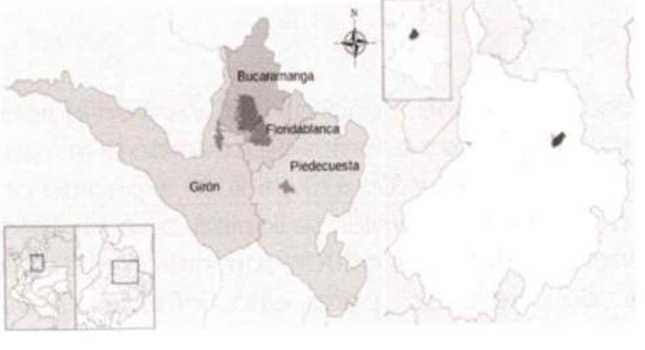
El valor correspondiente a las construcciones anexas, se soportan, por tipologías de construcciones, por tanto, los peritos las ajustan a la metodología de costo de reposición, aplicando su estado de conservación y años de uso. Las mejoras se calculan por el sistema de análisis de precios unitarios (APU) y en su composición se tiene como soporte, los valores actuales de materiales y mano de obra, obtenidos de la fuente de datos de la lonja SCA -Santander. El predio en consideración según la correspondiente certificación de uso del suelo, la cual no registra áreas, se caracteriza por tener como modalidad la de suelo rural y el uso recomendado, también es rural y está conformado por una zona de producción sin restricciones ambientales y por ronda hídrica; por lo cual se asume la caracterización de zona de producción sin restricciones ambientales, para definir el valor del terreno. Ei avaluó se liquidó tomando la información contenida en la ficha predial G- 096.

Para el daño emergente se aplican las tarifas para notariado y registro y lo concerniente al impuesto predial se tendrá en cuenta el correspondiente al momento del negocio y se expresa de manera independiente para no afectar el valor de compra.

No re registra requerimiento de lucro cesante por el área requerida, por la actividad económica realizada, entre ellos limón Tahití y limón criollo y mandarino, para lo cual no se presentó el respectivo estado contable elaborado por contador con su respectiva tarjeta profesional, que refleje las ventas mensuales de la producción, soporte de este valor.

Todos los cálculos están comprobados en el informe de manera objetiva, todo dentro de la ley 1673 de 2013, sobre: conocimiento, idoneidad, equidad, justicia, eficiencia, y transparencia.

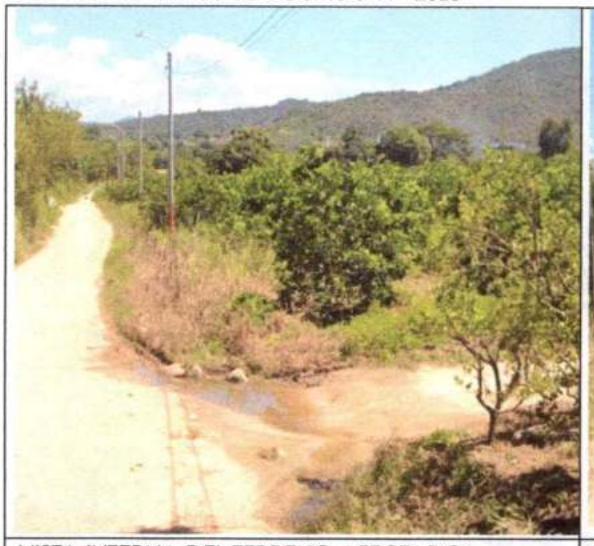
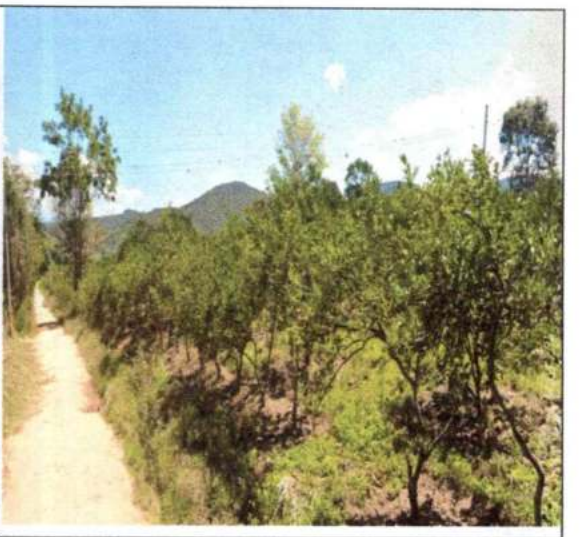
15. PLANOS DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS

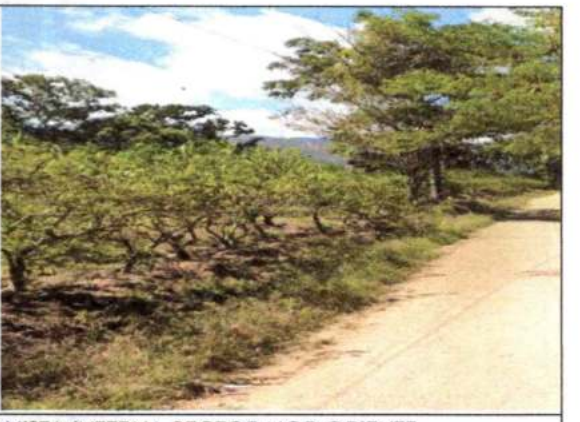




16. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fuente: Ficha técnica de diciembre 11 - 2023

	
VISTA INTERNA DEL TERRENO AFECTADO	VISTA AÉREA DEL PREDIO ORTOFOTO 2023

	
VISTA INTERNA SECTOR NOR OCCIDENTE	VISTA INTERNA SECTOR NOR ORIENTE

Visita realizada el 19 - 05 – 2024:

	
VISTA ZONA INTERVENIDA	VISTA INTERNA DEL PREDIO

	
VISTA ZONA INTERVENIDA	

17. RAA PERITO ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO

PIN de Validación: 9642097a

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 ciudadania 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:

Categoria 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**

Categoria 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vias, 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**

Categoria 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**

Página 1 de 5

PIN de Validación: 9fd2097d

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Categoria 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

Categoria 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

Categoria 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

Categoria 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 telefonia, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
13 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: 9fd2097a
RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co
ANA

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

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

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

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

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

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

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

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

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

RAA Registro Abierto de Avaluadores

ANA

Fecha de inscripción
13 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoria 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

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CARRERA 41# 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 ciudadania No. 63446178

El(la) señor(a) ADRIANA FABIOLA MUTIS MURILLO se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi 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

DEPARTAMENTO DE SANTANDER
SIEMPRE ADELANTE

CONSORCIO
PROGRESO METROPOLITANO

PIN de Validación: 9fd2097a

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

PIN DE VALIDACIÓN

9fd2097a

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS REGIONAL SANTANDER
Calle 35 No 17-77 Of. 10-01 Bucaramanga- Santander Teléfono: 3166023654
innovacion@scasantander.org - www.scasantander.org

18. 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 - 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
51	CARACOLI	MADERABLE	$ 140,000	$ 210,000	$ 290,000
52	CARAMBOLO	FRUTAL	$ 18,000	$ 30,000	$ 60,000
53	CARBONERO	MADERABLE	$ 57,000	$ 102,000	$ 145,000
54	CARRETILLO	ORNAMENTAL	$ 50,000	$ 80,000	$ 140,000
55	CARRETO	MADERABLE	$ 160,000	$ 280,000	$ 410,000

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

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
84	CHONTA	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
85	CHONTADURO	FRUTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
86	CHURIMO	MADERABLE	$ 55,000	$ 110,000	$ 170,000
87	CLAVELINO	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 45,000	$ 80,000
88	COCO	FRUTAL	$ 120,000	$ 210,000	$ 280,000
89	COCUYINA	MADERABLE	$ 100,000	$ 260,000	$ 500,000
90	COCOMONO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 210,000
91	COLMILLO DE 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
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				
Nº	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 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
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 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

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 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
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 - 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 -	$ 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 - 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

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 - 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

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 - 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

19. INVENTARIO DEL PREDIO

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

FECHA 22 DE FEBRERO DE 2024
PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO
SECTOR VEREDA PALOGORDO **Nº PREDIO** CPM-G-096
DIRECCIÓN PREDIO EL LLANITO
PROPIETARIO ANDREA CARREÑO MANTILLA Y OTRA
ABSCISAS Abscisa Inicial: k15+545,36 Abscisa Final K 15+811,84 m☐
ÁREA REQUERIDA 1979,59 m2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 0.00 m2
ÁREA MEJORAS 0.00 m2

CONSTRUCCIÓN ANEXAS DE MEJORAMIENTO ANA MERCEDEZ MANTILLA

Observaciones: El área donde se encuentra la mejora de la señora Ana Mercedez Mantilla es aproximadamente 134,52m2, la cual fue adquirida por carta venta a la señora Andrea Carreño Mantilla, en la cual se indica que el área tiene unos 17m de frente

Dentro de las mejoras de Ana Mercedez Mantilla se encuentra un punto de gas que será reubicado por el proyecto.

ESPECIES VEGETALES	CANT	UNID
Pasto Natural	315.69	m2
Aguacate	2	und
Naranjas	4	und
Limon tahiti con sistema de Riego en manguera de 1/2" y compuesto por 19 aspersores	19	und
Platano	6	und
MataratonØ<0,245 mts con una altura de 8 mts	1	und
Mango Ø<0.41 mts con una altura de 3 mts	1	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

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

FECHA	22 DE FEBRERO DE 2024		
PROYECTO	ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO		
SECTOR	VEREDA PALOGORDO	**Nº PREDIO**	**CPM-G-096**
DIRECCIÓN	PREDIO EL LLANITO		
PROPIETARIO	ANDREA CARREÑO MANTILLA Y OTRA		
ABSCISAS	Abscisa Inicial: k15+545,36 Abscisa Final K 15+811,84 m□		
ÁREA REQUERIDA	1979,59 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0.00 m2		
ÁREA MEJORAS	0.00 m2		

CONSTRUCCIÓN ANEXAS DE MEJORAMIENTO ANA VERONICA CARREÑO MANTILLA

1	**Ítém 1** Acceso 1 en terreno destapado	70,70	m2

Observaciones: El área donde se encuentra la mejora de la señora Ana Veronica Carreño Mantilla es aproximadamente 943,41 m2.

Dentro de las mejoras de Ana Veronica Carreño Mantilla se encuentra un punto de gas que será reubicado por el proyecto.

ESPECIES VEGETALES	**CANT**	**UNID**
Pasto Natural	762.24	m2
Limon Tahiti con sistema de Riego en maguera de 1/2" con 68 aspersores de Riego	68	und
Mataraton Ø<0,34 mts con una altura de 6 mts	1	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 2

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

FECHA 22 DE FEBRERO DE 2024
PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO
SECTOR VEREDA PALOGORDO **Nº PREDIO** CPM-G-096
DIRECCIÓN PREDIO EL LLANITO
PROPIETARIO ANDREA CARREÑO MANTILLA Y OTRA
ABSCISAS Abscisa Inicial: k15+545,36 Abscisa Final K 15+811,84 m☐
ÁREA REQUERIDA 1979,59 m2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 0.00 m2
ÁREA MEJORAS 0.00 m2

CONSTRUCCIÓN ANEXAS DE MEJORAMIENTO ANDREA CARREÑO MANTILLA

1	**Itém 2** Acceso 2 en terreno destapado	46,87	m2
2	**Itém 2** Acceso 2 en terreno destapado	70,87	m2

Observaciones: El área donde se encuentra la mejora de la señora Andrea Carreño Mantilla es aproximadamente 901,66m2.

Dentro de las mejoras de Andrea Carreño Mantilla se encuentra un punto de gas, un punto de agua veredal de 3/4" y un punto de agua de aqualia 1/2", los cuales serán reubicados por el proyecto

ESPECIES VEGETALES	**CANT**	**UNID**
Pasto Natural	901,66	m2
Cultivo de limon tahiti con sistema de Riego de manguera de 1/2" con 72 aspersores	24	und
Limon Criollo	72	und
Mandarino	8	und
Naranja valencia	1	und
Guayacan rosado Ø< 0.40 mts con una altura de 11 mts	1	und
Macanillo Ø< 0.146 mts con una altura de 3 mts	1	und
Cedro Ø< 0.43 mts con una altura de 18 mts	1	und
CaracoliØ<1.019 mts con una altura de 25 mts	1	und
MamoncilloØ<0.331 mts con una altura de 11 mts	1	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 3

20. SOPORTE DE MUESTRAS DE MERCADO

Muestra 1

Lote en venta

Ubicación Principal
Girón, Santander

Ubicaciones asociadas
Chocoita, Palogordo, Ruitoque



1454 m²

$ 270.000.000
Precio de Venta

Muestra 2

Finca En Venta

Girón, Departamento de Santander

$2.500M

Fincaraiz Hace +30 días

15000 m²



Descripción

FINCA EN VENTA GIRON. ÁREA 1, 5 HECTAREAS. - Tipo de Inmueble: Finca agricultora - Estado:Disponible - Casas: - Topografía: Plana, ondulada, vertical - Destinación: Agrícola, expansión rural - Árboles frutales - Vía interna - Servidumbre propia - Área total: 1, 5 Hectáreas - Precio Venta: $2.500 Millones.

Muestra 3



Lote en venta en Girón

$ 250.000.000

MUESTRA 4

Lote en venta, Girón - Meseta I

Ubicación Principal
Palogordo, Girón, Santander

Ubicaciones asociadas
Palogordo, Ruitoque, Girón



1150 m²

$ 220.000.000
Precio de Venta

21. CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO

GIRÓN CRECE

CARTA	Código: GD-F.01	Pág. 1 de 4	Versión: 00	SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Certificado No. **080 de 24/11/2022**
Rad. No. 20220242053 de 23/11/2022

LA SECRETARIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE GIRÓN
NIT. 890.204.802-6

CERTIFICA:

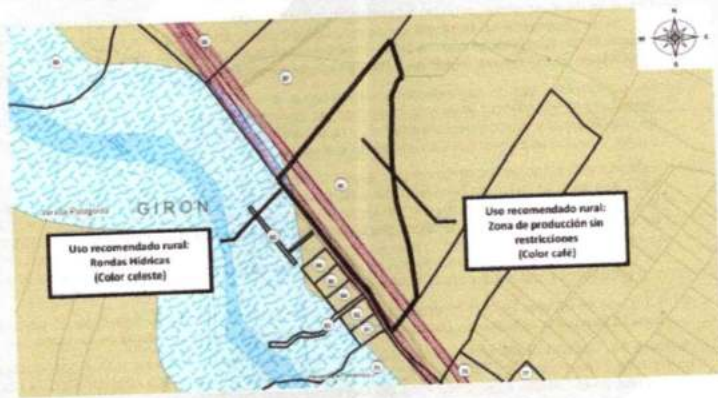
Que el inmueble identificado con código predial nacional **No. 68307000000000070383000000000, (Código anterior: 683070000070383000), M.I. 300-74116, "EL LLANITO"**, ubicado en la vereda **PALOGORDO,** jurisdicción del municipio de Girón, de conformidad con la cartografía del sistema georreferenciado de la revisión excepcional de normas del Plan de Ordenamiento Territorial-P.O.T., adoptada por Acuerdo No. 100 de 30 de noviembre de 2010, se encuentra caracterizado de la siguiente manera:

MODALIDAD DE SUELO: **RURAL**

USO RECOMENDADO RURAL: **ZONA DE PRODUCCIÓN SIN RESTRICCIONES AMBIENTALES**

RONDAS HÍDRICAS

MAPA 11F. USOS DEL SUELO RURAL.



Para esta caracterización de uso del suelo, el P.O.T. establece lo siguiente:

Artículo 188. Suelos de producción sin restricciones.
Son áreas de relieve predominantemente plano y ligeramente ondulado sin erosión con suelos profundos de alta capacidad agrológica en las cuales se pueden implementar sistemas de riego y usos mecanizados e intensivos.

Artículo 446 Suelos de producción sin restricciones.
Son áreas de relieve predominantemente plano y ligeramente ondulado sin erosión con suelos profundos de alta capacidad agrológica en las cuales se pueden implementar sistemas de riego y usos mecanizados e intensivos. Se localizan principalmente sobre los valles de rio de Oro en las veredas de Palogordo, Chocoa, Chocoita, el casco urbano, zona baja de la vereda Carrizal hasta el sector del Café Madrid; en el valle de rio Frío entre los municipios de Floridablanca y Girón; sobre el valle del rio Sogamoso, en la vereda de Sogamoso; y el valle localizado entre los ríos Sucio y el Sogamoso, en la vereda de Marta.

Artículo 447 Usos de los suelos de producción sin restricciones.
Adóptese las siguientes recomendaciones de manejo y uso de los suelos de producción sin restricciones.

Tipo de área	Usos Principales	Usos Compatibles	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Áreas de producción sin restricciones	Agropecuario intensivo	Forestal productor Minería subterránea Infraestructura básica para el uso principal. Agricultura Biológica	Recreación Minería superficial Agroindustria con tecnologías limpias Infraestructura para usos compatibles Granjas Ambientalmente Sostenibles Vertimientos.	Urbanos Fraccionamiento del terreno con fines de construcción de vivienda.

Parágrafo: Las zonas de expansión urbana que se encuentran dentro de estos valles de desarrollo rural, seguirán realizando actividades agropecuarias propias del sector hasta la realización de los planes parciales, los cuales permitirán incorporar estas áreas al suelo urbano definiendo sus usos y tratamientos, así como la norma especifica que definirá la transición entre el uso rural y el urbano.

Según la Circular No. 006 de 2016 (21 de junio) "*Por medio de la cual se orienta a las curadurías urbanas en los lineamientos, criterios y recomendaciones, dado el múltiple articulado existente al interior del Plan de Ordenamiento Territorial municipal, respecto del procedimiento urbanístico relativo a las parcelaciones en el suelo rural*", se establece en los numerales 1, 2, 3 y 4 las siguientes determinaciones:

1- Con el fin de reestablecer el orden en el suelo rural, y clarificando la diversa normatividad contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, los predios en este tipo de uso de suelo se deberán desarrollar de conformidad con los actos administrativos que adopten los lineamientos básicos para la elaboración de los **planes especiales rurales como mecanismo de desarrollo en el área rural**.

2- De conformidad con la normatividad administrativa al interior del municipio, las funciones de la Secretaría de Planeación Municipal, como son las de liderar y coordinar en el municipio los procesos de planificación y ordenamiento territorial, y la de atender la comunidad del municipio de Girón, se expide la presente circular para su inmediato cumplimiento.

3- Esta determinación se habrá de adoptar según lo establecido en el Artículo 102 de la Ley 388 de de 1997, teniendo en cuenta la necesidad de darle solución a la diversificación de conceptos al interior del P.O.T., tomando como sustento para ello los principios generales del ordenamiento del territorio, dentro de los cuales se encuentra el de la prevalencia del interés general sobre el particular, así como también la función pública del urbanismo, la cual se fundamente en propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

4- La presente circular tiene el carácter de doctrina para la interpretación de este caso en particular, y será de inmediata aplicación y cumplimiento por parte de los entes urbanísticos encargados.

Artículo 63. Definición del sistema hídrico. Son aguas corrientes de Girón los ríos, lagos, quebradas, humedales y corrientes superficiales de agua, ya sean de caudal permanente o estacionarios; la mayoría se originan en el sistema montañoso rural del Municipio y son tributarios de cauces mayores, los cuales intervienen en el modelado del paisaje dando lugar a diversas formas del terreno que caracterizan al municipio de Girón. El sistema hídrico se constituye en elemento de primer orden como elemento estructurante del territorio, en el área urbana como elemento articulador del espacio público a través de la malla verde ambiental y en la zona rural, como elemento estructurante a través de las cuencas y microcuencas; además sus ríos y cañadas representan un alto potencial ambiental por ser reducto de la flora y albergue de fauna silvestre.

Artículo 424. Rondas y nacimientos de ríos y quebradas.
Las rondas de protección son franjas de terreno localizadas paralelamente a los cauces de ríos y quebradas, las cuales según el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables deberán ser como mínimo de 30 metros de ancho medidas, a cada lado, a partir de la cota máxima de inundación y de 100 metros en las áreas periféricas a los nacimientos, cuya función principal es la protección integral de los recursos naturales. En el Componente General se realizó la clasificación y la definición de rondas, jerarquizando su nivel.

Artículo 425. Áreas y recomendaciones de manejo de las rondas hídricas de protección.
Las siguientes son las recomendaciones de uso y manejo de estas áreas.

TIPO DE ÁREA	USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Áreas periféricas a nacimientos y cauces de ríos y quebradas	Restauración ecológica y protección de los recursos naturales	Forestal Protector Investigación controlada Recreación Pasiva	Ecoturismo Captación de Aguas Infraestructura de apoyo al ecoturismo	Agropecuario Forestal productor Industria Construcción de vivienda y loteo Disposición de residuos sólidos Caza de fauna silvestre

Fuente: Equipo CER-UIS.

Parágrafo: El AMB en su Plan de Desarrollo Físico Territorial contempla que parte de estas rondas de manejo tengan un uso recreacional, compatible con la protección; la CDMB plantea definir estas áreas como de "restauración ecológica y protección de los recursos naturales" dado su estado actual de deforestación y creciente deterioro ambiental. El POT de GIRÓN, en concordancia con los lineamientos anteriores, propone que parte de estas áreas de manejo en la zona rural, para la corrientes de primer orden, serán de 100 m de los cuales los 50 m iniciales conformarán la ronda hídrica de protección y los 50 m restantes serán utilizados en la implementación de sistemas agroforestales y cultivos permanentes; para la corrientes de segundo orden, sean de 50 m de los cuales los 30 m iniciales conformarán la ronda hídrica de protección y los 20 m restantes serán utilizados en la implementación de sistemas agroforestales y cultivos permanentes; en las corrientes de tercer orden solo existirá la ronda hídrica de protección de 30 m y no existirá zona de manejo de la producción.

Este modelo está orientado a lograr que la recreación y la producción sean compatible con la defensa, conservación y manejo de los recursos naturales.

La anterior certificación se suscribe a los veinticuatro (24) días del mes de noviembre de 2022 a solicitud del señor Arq. JAIME RENÉ RODRÍGUEZ CANCINO, secretario de Infraestructura de la Gobernación de Santander, NIT. 890201235-6.

Cordialmente,

ING. JOHANNA PAOLA SANTOS REY
Secretaria de Ordenamiento Territorial

Nota: La entrega por medio de correo electrónico se entiende como válida y no requiere de ser enviada por medio físico nuevamente. (Circular 133 de 2012, Directiva Presidencial No. 04 de 2012 y ley 527 de 1999)

Elaboró: José David Rodríguez Prada, Técnico Operativo

Artículo 64. Componentes del sistema hídrico.

a. **El cauce.** Es la zona ocupada por la corriente de agua, su playa y su planicie de inundación. El límite de la planicie de inundación es lo que denomina "cota máxima de inundación".

b. **La ronda hídrica de manejo.** Es el área total localizada a cada lado del cauce de ríos y quebradas, cuya extensión y uso depende del tipo de corriente sobre la cual esté localizada y del tipo de suelo, si es urbano o rural. La ronda hídrica de manejo está conformada por: la ronda hídrica de protección y la zona de manejo del espacio público.

• **La ronda hídrica de protección.** Es el espacio medido a partir de la cota máxima de inundación y está constituida por los elementos naturales que se requieren para su protección y conservación ambiental.

• **La zona de manejo del espacio público.** Comprende la franja medida a partir del borde de la ronda hídrica de protección donde se estructurarán los paseos peatonales y ciclopeatonales permanentes del espacio público de Girón.

Artículo 65. Clasificación de corrientes del sistema hídrico.
Las corrientes del sistema hídrico se clasifican en tres categorías de acuerdo con su caudal, características de la cuenca y potencialidad, así:

a. **Corrientes de primer orden.** Corresponde a los ríos determinados como principales por su caudal y longitud.
b. **Corrientes de segundo orden.** Corresponde a las quebradas principales afluentes de los sistemas primarios.
c. Corrientes de tercer orden. Corresponde a las quebradas secundarias o escorrentías menores afluentes de los sistemas primarios y secundarios que deben ser protegidos por su fragilidad.

Artículo 66. Clasificación de corrientes del municipio.
Adóptese la siguiente clasificación de corrientes para el municipio de Girón.

TIPO DE RED	DEFINICIÓN	SISTEMAS CONTENIDOS
Primaria	Corresponde a los ríos determinados como principales por su caudal y longitud.	Ríos de Oro, Frío, Sogamoso y Sucio
Secundaria	Corresponde a las quebradas principales afluentes de los sistemas primarios	Quebrada La Iglesia
Terciaria	Corresponde a las quebradas secundarias o escorrentías menores afluentes de los sistemas primarios y secundarios que deben ser protegidos por su fragilidad	Las corrientes restantes del sistema hídrico municipal

Fuente: Normas Geotécnicas CDMB

Artículo 69. Dimensionamiento del sistema hídrico.
El sistema hídrico de protección del Municipio queda dimensionado en el sector urbano y rural así:

Dimensionamiento de rondas hídricas de manejo - sector rural

Tipo de Corriente	Ronda hídrica de protección a cada lado del cauce (m)	Zona de manejo de la producción	Perfil total a cada lado del cauce (m)
Primer Orden	30	70 m a cada lado de la ronda hídrica de protección: Sistemas agroforestales y cultivo permanentes.	100
Segundo Orden	30	20 m a cada lado de la ronda hídrica de protección: Sistemas agroforestales y cultivo permanentes	50
Tercer Orden	30	No tiene	30

Fuente: Normas Geotécnicas CDMB.

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 N°

CPM G-096B

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

SEPTIEMBRE - 2024

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA REGIONAL SANTANDER

DEPARTAMENTO DE SANTANDER SIEMPRE ADELANTE

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

INDICE

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

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA REGIONAL SANTANDER

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

1. INFORMACIÓN GENERAL.

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

1.2. AVALÚO NÚMERO: CPM-G-096B.

1.3. TIPO DE INMUEBLE: Lote de terreno Rural (especies, finca agrícola).

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: Girón.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: Palogordo.

1.8. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Franja de terreno rural vereda Palogordo.

1.9. ABSCISADO O COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa Inicial K 15 + 570,94 A Abscisa Final K 15+598,83.

1.10 USO POR NORMA: Lote de Terreno Rural, Zona de Producción sin Restricciones.

1.11 FECHA DE LA VISITA AL PREDIO: 20 de marzo de 2024 - Visita realizada por grupo corporativo de Avaluadores.

1.12 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO: 4 de Septiembre de 2024

1.13 INFORMACION CATASTRAL: 68307000000000070432000000.



Fuente: Consulta catastral AMB del predio a avaluar

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

2.1. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD: No. 300-263540 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

2.2. ESCRITURAS PÚBLICAS. No. 2269 del 18 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría Única de Girón.

2.3. CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO. No. 166 de fecha 08 de agosto de 2023 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Girón.

2.4. ESTUDIOS DE TÍTULOS. Con fecha 08/02/2024 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-G-096B.

2.6. PLANO PREDIAL Plano Predial No CPM-G-096B.

2.7. INVENTARIO PREDIAL. Inventario predial No CPM-G-096B.

2.8. REGISTRO FOTOGRÁFICO: Registro CPM-G-096B

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: NINI LISBETH MANTILLA ROJAS C.C No.28.154.914, tomado del estudio de títulos con fecha 08/02/2024 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. 2269 del 18 de diciembre de 2019 otorgada en la Notaría Única de Girón.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-263540 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número predial nacional 68307000000000070432000000.

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 la señora **NINI LISBETH MANTILLA ROJAS** 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 GIRÓN, EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER La cabecera municipal está localizada aproximadamente a los 07°04' 07" de latitud norte (N) y 73°10' 10" de longitud oeste (W), a una altura sobre el nivel del mar de 850 m. Dista de Bucaramanga la capital departamental 8 km por vía terrestre.

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Palogordo está ubicada al sur de la cabecera municipal de Girón, limita al norte con la vereda Ruitoque, al oriente con el municipio de Piedecuesta, al sur y el occidente con la vereda Chocoa, su territorio está en el valle del río de oro que los recorre de oriente a occidente. Destacan en su espacio geográfico, la infraestructura carcelaria de mediana seguridad de Palogordo y la carretera a Guarigua, en un recorrido casi paralelo al rio, que va desde el cruce con la vía a Zapatoca, en el sitio Chocoita, hasta la vereda Guatiguará, en el municipio de Piedecuesta, vía por la que se traza en buena parte el AVEM, de que trata este proyecto. Predomina n a ambos lados de la vía, predios de áreas pequeñas, gran parte en conjuntos o parcelaciones con usos de vivienda campestre con actividad agrícola algunos licenciados antes de la expedición del POT de Girón. 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 2024y POT del municipio de Girón, Acuerdo del Concejo Municipal N° 100 de 2010, del 30 de noviembre de 2010.

Figura 2. Ubicación de las Veredas del Municipio de Girón



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, con cultivos y producción de pan coger y

avícolas, se observan lotes dedicados al establecimiento y explotación de actividades turísticas campestres. Parcelación campestre LA VICTORIA.

4.3. TOPOGRAFÍA: Moderadamente inclinada con pendientes del 7-12% en general.

FORMAS DE RELIEVE Y GRADOS DE LA PENDIENTE

FORMAS SIMPLES	FORMAS COMPUESTAS	GRADIENTE PENDIENTE EN %	SIMBOLOS
Ligeramente plano	Ligeramente ondulada	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 escarpada	Fuertemente quebrada	25-50	e
Moderadamente escarpada	Moderadamente empinada	50-75	f
Fuertemente escarpada	Fuertemente empinada	>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:	850 msnm (Cabecera Municipal)

Fuente: (POT) del municipio de Girón.

4.5. CONDICIONES AGROLÓGICAS: Todo el trazado y los sectores de influencia del AVEM en el municipio de Girón están determinado por el cauce del rio de Oro, que en un primer trayecto hace un recorrido de oriente a occidente y a partir del sector de la vereda Chocoa, en un segundo trayecto cambia de dirección de sur a norte hasta encontrase

con el rio Frio y finalmente ser depositarios del rio Lebrija, todo este conjunto de suelos forma parte de la clasificación agrologica POMCA Rio Alto Lebrija. Las tierras localizadas en este valle y que van elevando sus pendientes a los sistemas montañosos al occidente y oriente, son tierras de clase IV, V, VI y VIII, sobre el valle del rio de oro con de vocación agrícola.



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

De acuerdo POT de Girón y la cartografía oficial contenida, Acuerdo del Concejo Municipal N° 100 de 2010, del 30 de noviembre de 2010, en este espacio geográfico que el Estudio de Mercado por Tramos realizado por la SCA Santander LI, ha denominado Tramo Diferenciado Girón -1 TDG-1, está ubicado en zona de vida y climática, tropical cálida, tiene formaciones vegetales con coberturas en la que predominan la clase CM-Rb Cultivos misceláneos rastrojos bajos y agropecuarios y la Rb Rastrojos.

4.6. SERVICIOS PÚBLICOS: El sector cuenta con disponibilidad de servicios de acueducto, energía eléctrica, gas domiciliario, 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. cuenta 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 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.

4.9. 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 No 100 (noviembre 30 de 2010) y el decreto 237 de agosto de 2010 "por medio del cual se adopta la revisión excepcional del

plan de ordenamiento territorial del municipio de Girón Santander, POT.

5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA

La clasificación general del suelo, para el territorio municipal de Girón, se establece en el POT, Acuerdo del Concejo Municipal N° 100 de 2010, del 30 de noviembre de 2010, en el artículo 174 y de manera particular el suelo rural en los artículos 182 y 398, y en el mapa clasificación del suelo general 1F, que se incluye en dicho instrumento. En el suelo rural se establecen las clasificaciones de protección, producción y suburbanos, de acuerdo al artículo 402.

La definición de usos del suelo rural para el territorio municipal de Girón, se reglamenta en el POT, Acuerdo del Concejo Municipal N° 100 de 2010, del 30 de noviembre de 2010, en el artículo 399, las categorías de usos del suelo en el artículo 401, donde se establecen categorías de principal, compatible, condicionado y prohibido, en el mapa uso actual del suelo 9D, que se incluye en el instrumento, se identifica esa caracterización en el suelo rural. Según el artículo 408, los usos del suelo de protección son; a. Forestal (bosque protector, bosque productor, bosque protector productor) b. Ecoturismo y recreación pasiva. Los usos del suelo de producción son; a. Agroforestal, b. Silvoagrícola, c. Silvopastoril, d. Agropecuario tradicional, e. Agropecuario intensivo, f. Agricultura biológica, g. Investigación controlada, h. Recreación activa. En el artículo 409, se determina que los tratamientos en los suelos de producción son; 1. Desarrollo agropecuario con restricciones, y 2. Desarrollo agropecuario sin restricciones.

5.1. CLASIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. de conformidad a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997 y POT de Girón, Acuerdo del Concejo Municipal N° 100 de 2010, del 30 de noviembre de 2010.

En el trayecto del AVEM en el municipio de Girón, se contempla una clasificación que incluye; suelo rural de protección y producción en la parte sur coincidente con la vía a Piedecuesta; suelo suburbano en la parte intermedia coincidente con el trayecto de la vía Zapatoca y los centros poblados de Chocoa y Acapulco; suelo urbano y de expansión urbana, en la parte norte del trayecto vial, al paso por las proximidades

al casco urbano del municipio. Estudio de Mercado por Tramos realizado por la SCA Santander LI.

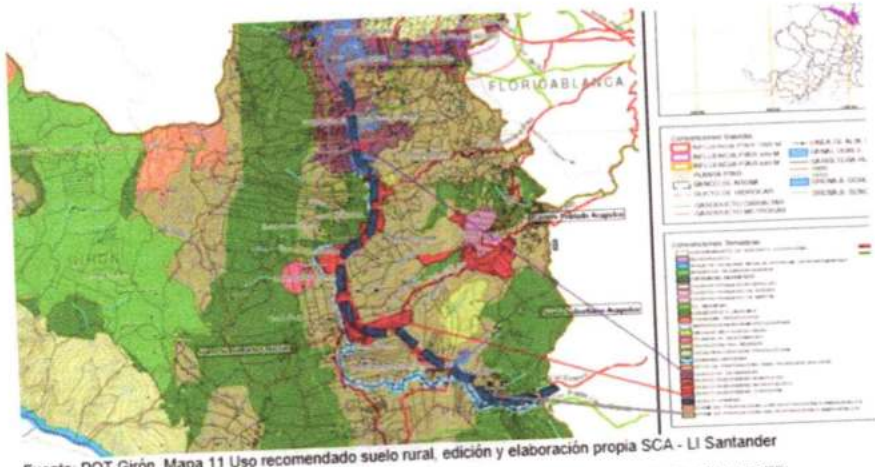
CLASES DE SUELO EN TRAYECTO AVEM DE GIRÓN

TIPOS DE SUELOS SEGÚN POT EN EL AVEM MUNICIPIO GIRÓN			
NORMA	**CLASE SUELO**	**DESCRIPCIÓN LOCALIZACIÓN**	**ESTUDIO**
POT A.M. 100 2010 Art. 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181	Suelo urbano. Área del Municipio, dotada de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado y energía) e infraestructura vial que posibilitan su urbanización y edificación. Suelo de Expansión Urbana. Áreas que serán incorporadas al uso urbano y por ende dotadas de servicios públicos e infraestructura	Categorías de suelo de expansión. Las áreas de expansión urbana se desarrollarán a través de planes parciales y unidades de actuación urbanística y podrán ser ejecutados por los propietarios interesados, la Administración Municipal o un ente mixto. De esta manera el desarrollo de las áreas de expansión queda sujeto a los planes parciales que en ellas se formulen con posterioridad a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial; Los proyectos localizados en áreas de expansión que cuenten con licencia de urbanismo y construcción vigentes serán reconocidos sus derechos. Para la formulación de los planes parciales en cada una de las áreas de expansión se debe elaborar una Estructuración Urbanística General, que establezca las vocaciones, los sistemas estructuran tes y las zonas de importancia ambiental, así como las amenazas naturales presentes. Descripción de las áreas de expansión Las áreas de expansión se clasificaron y delimitan en el Mapa 1F y 3F denominado Áreas de Expansión; las vocaciones definidas en cada uno de los polígonos se precisarán mediante planes parcial.	Tramo - 3 Suelo Urbano y Áreas de Expansión
POT A.M. 100 2010 Art. 174, 182, 184, 185	Rural - Suelo Rural Suburbano.	Suelo Suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas perimetralmente a los Centros Poblados, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y en la ley 142 de 1994. Para el municipio de Girón, las siguientes son las áreas suburbanas, y se identifican en el mapa de Clasificación del Suelo: a. Acapulco b. Chocoita c. Corredor vía Aeropuerto d. Corredor Cárcel de Palogordo - Ciudadela Nuevo Girón.	Tramo - 2 Suelo Rural Suburbano

POT A.M. 100 2010 Art. 174, 182, 184, 188, 189	Rural - Suelo Rural de Producción sin Restricciones	Los suelos de producción son áreas de relieve predominantemente plano y ligeramente ondulado sin erosión con suelos profundos de alta capacidad agrológica en las cuales se pueden implementar sistemas de riego y usos mecanizados e intensivos. Áreas: Se localizan principalmente sobre los valles de río de Oro en las veredas de Palogordo, Chocoa, Chocoíta, el casco urbano, zona baja de la vereda Carrizal hasta el sector del Café Madrid; Valle de río Frío entre los municipios de Floridablanca y Girón. Valle del río Sogamoso, en la vereda de Sogamoso, Valle localizado entre los dos Sucio y el Sogamoso, en la vereda de Marta. Recomendaciones de manejo: Agropecuario intensivo, Forestal productor. Vivienda rural, Recreación. Granjas e infraestructura básica de apoyo para el uso principal. Minería subterránea.	Tramo - 1 Suelo Rural de Producción sin Restricciones
POT A.M. 100 2010 Art. 174, 182, 184, 190, 191	Rural - Suelo Rural de Protección	Está constituido por las zonas y áreas de terreno, localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases (urbano, de expansión urbana, rural y suburbano) que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas o riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Áreas de Protección Ambiental y recomendaciones de manejo. Área. Rondas de ríos, quebradas y lagos. Recomendaciones de manejo. Uso: protección integral de los recursos naturales, deben restringirse los agropecuarios y la construcción de vivienda; posibles usos de ecoturismo y recreación pasiva. Los perímetros de aislamiento se definirán de acuerdo a la clasificación de corrientes.	Tramo - 1 Suelo Rural de Protección

Fuente: Elaboración propia SCA – Santander LI.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN TRAYECTO DEL AVEM DE GIRÓN



Fuente POT Girón, Mapa 11 Uso recomendado suelo rural, edición y elaboración propia SCA - LI Santander

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

En el área requerida a avaluar predio CPM-G-096B, se establece en dos usos de suelo.

SUELO: RURAL ZONA DE PRODUCCIÓN SIN RESTRICCIONES.

Clase de suelo	Rural
Área de Actividad	Áreas de produccion sin restricciones
Uso Principal	Agropecuario Intensivo
Uso Compatible	Forestal Porductor Mineria Subterrranea Infraestructura Basica para el uso principal Agricultura Biologica.
Uso Condicionado	Recreacion Mineria superficial Agroindustria Tecnologias limpias Infraestructura par usos compatibles Granjas Ambientalmente sostenibles Vertimientos
Uso Prohibido	Urbanos Fraccionamiento del terreno con fines de construccione de vivienda.

Clase de suelo	Rural
Área de Actividad	Áreas perifericas a nacimietnos y cauces de rios y
Uso Principal	70 metros a cada lado de la rondad hidrica de proteccion sistemas agroforestales y cultivos permanentes Agropecuario Intensivo

Fuente: POT Girón ACUERDO MUNICIPAL No 100 del 30 de noviembre 2010, El certificado de uso del suelo N° 166 de fecha 24 de agosto 08 de 2024 expedido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón.

El AMB en su Plan de Desarrollo Físico Territorial contempla que parte de estas rondas de manejo tengan un uso recreacional, compatible con la protección; la CDMB plantea definir estas áreas como de "restauración ecológica y protección de los recursos naturales" dado su estado actual de deforestación y creciente deterioro ambiental. El POT de GIRÓN, en concordancia con los lineamientos anteriores, propone que parte de estas

áreas de manejo en la zona rural, para la corrientes de primer orden, serán de 100 m de los cuales los 50 m iniciales conformarán la ronda hídrica de protección y los 50 m restantes serán utilizados en la implementación de sistemas agroforestales y cultivos permanentes; para la corrientes de segundo orden, sean de 50 m de los cuales los 30 metros iniciales conformarán la ronda hídrica de protección y los 20 m restantes serán utilizados en la implementación de sistemas agroforestales y cultivos permanentes; en las corrientes de tercer orden solo existirá la ronda hídrica de protección de 30 m y no existirá zona de manejo de la producción. Este modelo está orientado a lograr que la recreación y la producción sean compatible con la defensa, conservación y manejo de los recursos naturales.

El artículo 69.del acuerdo 100 de 2010 **establece el d**imensionamiento **del sistema hídrico.**
El sistema hídrico de protección del Municipio queda dimensionado en el sector rural así:

Dimensionamiento de rondas hídricas de manejo - sector rural

Tipo de Corriente	Ronda hídrica de protección a cada lado del cauce (m)	Zona de manejo de la producción	Perfil total a cada lado del cauce (m)
Primer Orden	30	70 m a cada lado de la ronda hídrica de protección: Sistemas agroforestales y cultivo permanentes.	100
Segundo Orden	30	20 m a cada lado de la ronda hídrica de protección: Sistemas agroforestales y cultivo permanentes	50
Tercer Orden	30	No tiene	30

Fuente: Normas Geotécnicas CDMB.

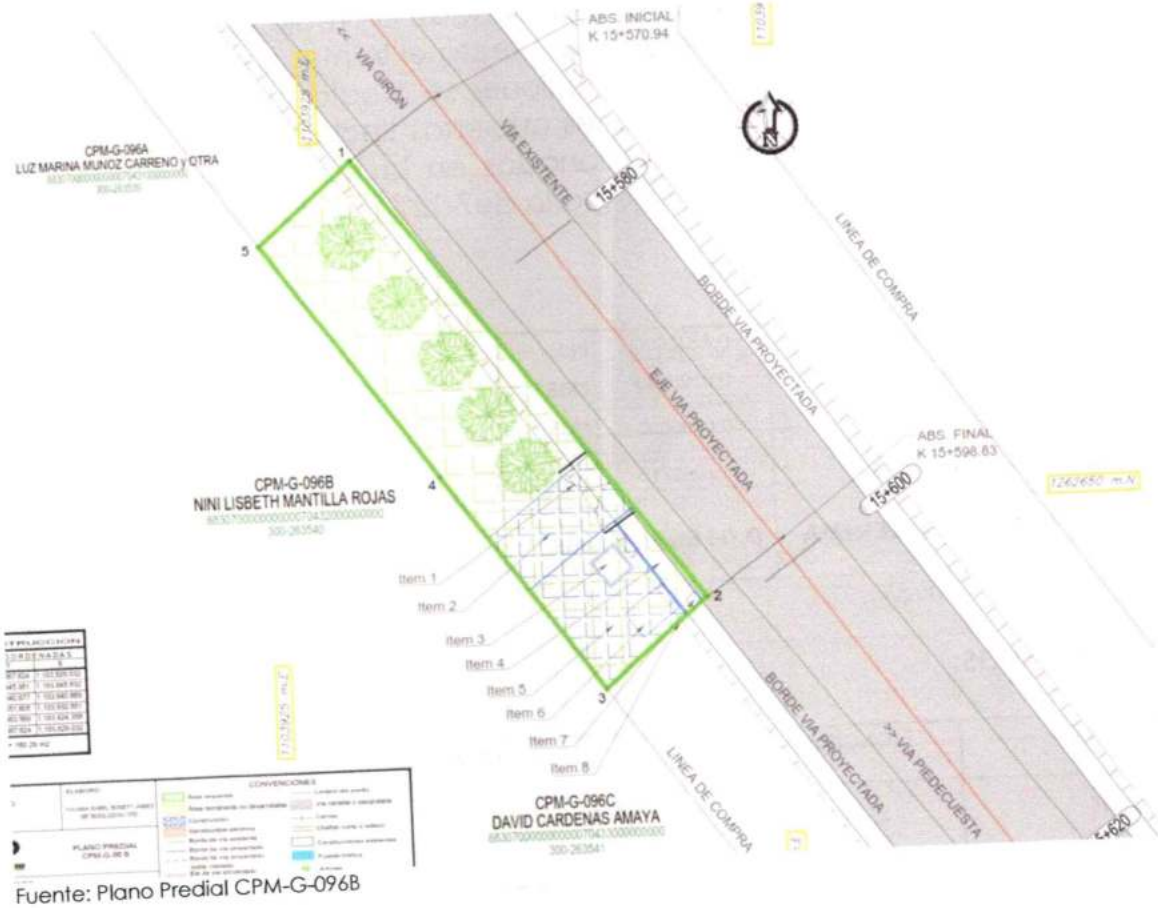
A su vez se conforme al uso de suelo 166 de agosto 08 de 2023, en el área de implementación de sistemas agroforestales y cultivos permanentes y no dentro de la Ronda hídrica de protección de los 30 metros a cada lado del cauce.



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



Fuente: Registro fotográfico CPM-G-096B.



Fuente: Plano Predial CPM-G-096B

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 **FRANJA DE TERRRENO RURAL**	Nombre De Vereda **PALOGORDO**
Municipio **GIRÓN**	Departamento **SANTANDER**

Fuente: Ficha técnica de fecha 08/02/2024.

Franja de terreno del predio de mayor extensión, ubicada entre las Abscisa Inicial K 15 + 570,94 A Abscisa Final K 15+598,83. del trayecto Chocoita tres esquinas del AVEM y Zona Física Girón 1 ZHFG-1 del AVEM, al costado izquierdo de la vía trazada su forma es regular y afecta el frente del lote, con

construcciones anexa y especies relacionadas. El predio es de parcelación con un área pequeña en la que se le afecta el frente, con una topografía plana y semi ondulada, en construcciones se afecta acceso y portón de cerramiento, pero no construcciones cubiertas tipológicas. Se encuentran algunos cultivos y especies relacionados en la ficha técnica, con una longitud de 27,89 m, con una topografía de7-12%, semiplana.

6.2 ÁREAS DEL TERRENO:

AREA TOTAL TERRENO	0,1232000	Has
AREA REQUERIDA	0,0180290	Has
AREA REMANENTE	0,0000000	Has
AREA SOBRANTE	0,1051710	Has
AREA TOTAL REQUERIDA	**0,0180290**	Has

Ficha técnica de fecha 8/02/2024

6.3 LINDEROS:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	27,87 m	P (1-2) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguará
SUR	27,87 m	P (3-5) Colindando con terrenos del mismo predio
ORIENTE	6,79m	P (2-3) Colindando con el predio de DAVID CARDENAS AMAYA
OCCIDENTE	6,19 m	P (5-1) Colindando con la propiedad de LUZ MARINA MUNOZ CARRENO y OTRO

Fuente: Estudio jurídico Ficha técnica de fecha 08/02/2024

6.4 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

Al predio se accede actualmente por sector de la vía 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 Girón.

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 GSR-PD, con las siguientes características:

UNIDAD FISIOGRÁFICA GSR-Pd

UNIDAD FISIOGRÁFICA	CLASE SUELO POT GIRÓN	USO ACTUAL	CARACTERIZACIÓN	CLASE AGROLÓGICA	ÁREA Ha
1. GSR-Pd	Rural – Suelo Rural de Producción Sin Restricción Casa campestre	Parcelación campestre	Pendiente: 7-12% Valor Potencial: 38 puntos Cobertura: pastos, cultivos limpios.	VII – VIII	0.018029
2. GSR-Pd	Sistemas agroforestales y cultivos permanentes merroa	Parcelación campestre	Pendiente: 7-12% Valor Potencial: 38 puntos Cobertura: pastos, cultivos limpios.		

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

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS

En el predio a avaluar, reporta la presencia de construcciones.
Fuente Ficha técnica de fecha 8/02/2024

6.8 CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	**Ítém 1** Porton metálico de 4m de ancho por 1.8m de alto	1,00	und
2	**Ítém 2** Acceso en piedra pegada de 3.25m de ancho por 6,60m de largo	21,81	m2
3	**Ítém 3** Jardinera de 1.57m ancho por 1.5m de largo y 0.20m de alto	2,36	m2
4	**Ítém 4** Jardinera de 1.22m ancho por 3.82m de largo y 0.20m de alto	4,66	m2
5	**Ítém 5** Zona de parqueo en placa huella de 6,20m de ancho por 5,40m de largo	30,12	m2
6	**Ítém 6** Tanque de 1.5m de alto por 2.34m de ancho con motobomba, soportado en base de ladrillo	3,51	m2
7	**Ítém 7** Gruta del Virgen en mamposteria 0.58m de alto por 0.58m de ancho con tacos electricos	0,34	m2
8	**Ítém 8** Muro en mamposteria en concreto 6.78m de largo por 2.5m de alto con teja de barro	16,95	m2

Fuente: Ficha técnica de fecha 8/02/2024.

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:

TABLA 08 - RELACIÓN OFERTAS DE MERCADO DE VALORES DE SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN SIN RESTRICCIÓN EN TRAYECTO DEL AVEM EN GIRÓN

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO COP	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	CONTACTO FUENTE
				ÁREA HA	ÁREA M2			
1	Lote Parcelación con urbanismo básico	Vereda Palogordo Municipio Girón	270.000.000	0,1454	1454	Este Lote a 20 minutos de Bucaramanga. Área 1.454 m2, ubicado en la parte más alta del condominio, espectacular vista panorámica y excelente ventilación natural, sector muy fresco. Con aproximadamente 280 parcelas, ofrece portería y vigilancia 24 horas. Se planifica a futuro desarrollo 4 locales comerciales. Zonas comunes: Cancha mini fútbol en grama sintética, Cancha de tenis, Piscinas, Mini golfito, Parque infantil, Senderos ecológicos en piedra alrededor de una quebrada canalizada que atraviesa el conjunto, Lago de pesca. Vía privada para ciclismo de montaña. Contiguo a reserva ecológica, para amantes de la naturaleza. A 3 km de distancia, se está construyendo el anillo vial externo entre Piedecuesta y Girón, lo que mejorará aún más la conectividad a la zona. Cuenta con servicios de agua y energía. En el video proporcionado, podrá obtener una idea de cómo podría quedar su casa en este entorno único. ¡Una excelente oportunidad para vivir rodeado de belleza natural y comodidades!	www.fincaraiz.com.co	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10681190MOVIL+573052854646
2	Finca agrícola, cultivos frutas próxima a parcelaciones	Vereda Palogordo Municipio Girón	2.500.000.000	1.5	15000	FINCA EN VENTA GIRON. ÁREA 1, 5 HECTAREAS. - Tipo de Inmueble: Finca agricultora - Estado: Disponible - Casas: - Topografía: Plana, ondulada, vertical - Destinación: Agrícola, expansión rural - Árboles frutales - Vía interna - Servidumbre propia - Área total: 1, 5 Hectáreas - Precio Venta: $2.500 Millones.	www.casas.trovit.com.co	https://casas.trovit.com.co/listing/finca-en-venta.IVr1ZzIEN1e
3	Lote parcelación con urbanismo básico	Vereda Palogordo Municipio Girón	250.000.000	0,1340	1340	Disfrute de la naturaleza y construya su casa campestre en el Condominio Ruitoque Resort, que cuenta con más de 60 mil metros de zona de reserva, senderos peatonales, ciclo ruta interna de 3.5 kilómetros, 650 metros de parque lineal, zona de eventos, vías pavimentadas, Se aceptan Permutas	www.properat.com.co	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-3005-ce6c5855d142-3f19058b-932d-3de9
4	Lote parcelación con urbanismo básico	Vereda Palogordo Municipio Girón	220.000.000	0.11	0	Inmobiliaria Oviedo te invita a conocer este lote plano ubicado en Condominio Ruitoque Resort, contando con todos los servicios, portería y vigilancia privada, parque Agroforestal, ruta de ciclo montañismo, Gym abierto, piscinas, canchas, sauna turco, senderos ecológicos, zona infantil, golfito y vías en placa huella; contando con dos vías de acceso por Girón a 20 minutos y por vía Acapulco a 15 minutos del proyecto. Solicita mayor información y no olvides agendar tu visita. GRAN	www.fincaraiz.com.co	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-girn-meseta-i/7906610

Fuente: Modelo ANI con datos de investigación de mercado inmobiliario SCA Santander LI, muestra de mercado específica para Suelo Rural de Producción Sin Restricción en trayecto y área de influencia del AVEM en municipio de Girón

8.2. DEPURACIÓN DE MERCADO

TABLA 09 - DEPURACIÓN DE MERCADO DE VALOR DE SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN SIN RESTRICCIÓN EN TRAYECTO DEL AVEM EN GIRÓN									
					TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN O ANEXOS
N°	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO	% NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	ÁREA EN M2	V M2 COP	ÁREA EN M2	V M2 COP	
1	Lote ubicado en vereda Palogordo Girón	270,000,000	10%	243,000,000	1,454	167,125	0	0	0
2	Finca ubicada en veredaPalogordo Girón	2,500,000,000	10%	2,250,000,000	15,000	150,000	0	0	0
3	Lote ubicado en veredaPalogordo Girón	250,000,000	10%	225,000,000	1,340	167,910	0	0	0
4	Lote ubicado en veredaPalogordo Girón	220,000,000	10%	198,000,000	1,150	172,174	0	0	0
Media aritmética						164,302			
Coeficiente de variación:						5.96%			
Desviación Estándar:						9789.54			
Límite Inferior:						154,513			
Límite Superior:						174,092			

Fuente: Modelo ANI con datos de investigación de mercado inmobiliario SCA Santander LI, muestra de mercado específica para Suelo Rural de Producción Sin Restricción en trayecto y área de influencia del AVEM en municipio de Girón.

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-G-096 B.

8.4. CÁLCULO VALOR DE TERRENO

Para el cálculo se toma el límite superior de la muestra de mercado, determinada para el suelo rural de producción agrícola en el área de influencia del AVEM en el municipio de Girón, en razón a la tendencia al alza del valor del suelo en esa zona, teniendo en cuenta que es una Parcelación Aprobada por el Municipio de Girón, conjunto campestre PARCELACIONES LA VICTORIA, LOTEO autorizado por el municipio de Girón, antes de la expedición del acuerdo 100 de 2010, y protocolizados mediante la escritura 2977 del 28 de diciembre de 1998, por loque la parcelación se encuentra legalmente constituida y se toma el valor máximo del límite superior del terreno. Donde se establece la suma de **$ 174.092,00**, Ciento Setenta y cuatro mil noventa y dos pesos M./CTE.

FICHA PREDIAL	UND	CANTIDAD	(VC)/PESOS	V/TOTAL
CPM-G-096B	m2	180,29	$ 174.092	$ 31.387.047

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.

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	**Ítém 1** Porton metálico de 4m de ancho por 1.8m de alto	1,00	und
2	**Ítém 2** Acceso en piedra pegada de 3.25m de ancho por 6,60m de largo	21,81	m2
3	**Ítém 3** Jardinera de 1.57m ancho por 1.5m de largo y 0.20m de alto	2,36	m2
4	**Ítém 4** Jardinera de 1.22m ancho por 3.82m de largo y 0.20m de alto	4,66	m2
5	**Ítém 5** Zona de parqueo en placa huella de 6,20m de ancho por 5,40m de largo	30,12	m2
6	**Ítém 6** Tanque de 1.5m de alto por 2.34m de ancho con motobomba, soportado en base de ladrillo	3,51	m2
7	**Ítém 7** Gruta del Virgen en mamposteria 0.58m de alto por 0.58m de ancho con tacos electricos	0,34	m2
8	**Ítém 8** Muro en mamposteria en concreto 6.78m de largo por 2.5m de alto con teja de barro	16,95	m2

Fuente: Ficha técnica de fecha 20/12/2023

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

Ítem 1. Portón metálico de 4m de ancho por 1.8m de alto.

Ítem 1. Portón metálico de 4 m x 1.8 m soportado en dos columnas de concreto de 0,60m x 0,60m x 4m de alto. Con viga de soporte superior de longitud de 6m, y dimensiones de 0,30m x 0,30m.				
DESCRIPCICIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
CONCRETO 2500 PSI	m2	2,40	$ 370.000	$ 888.000
MARCO METÁLICO	M2	7,20	$ 250.000	$ 1.800.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	40%	$ 550.000	$ 220.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,40	$ 4.500.000	$ 1.800.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 4.708.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 564.960
SUBTOTAL				$ 5.272.960
(IVA)	19%			$ 1.001.862
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 6.274.822

Ítem 2. Acceso en piedra pegada de 3.25m de ancho por 6,60m de largo.

Ítem 2. Acceso en piedra pegada de 3,25m de ancho x 6,60m de largo.				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
CONCRETO 2500 PSI Y PIEDRA	m2	1,00	$ 65.000	$ 65.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	20%	$ 85.000	$ 17.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,15	$ 240.429	$ 36.064
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 118.064
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 14.168
SUBTOTAL				$ 132.232
(IVA)	19%			$ 25.124
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 157.356

Ítem 3. Jardinera de 1.57m ancho por 1.5m de largo y 0.20m de alto

Ítem 3. Jardinera de 1,57 X 1,50 y =0,20M				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
LADRILLO H-15 Y ARENA	M2	0,15	$ 850.000	$ 127.500
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	10%	$ 650.000	$ 65.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,10	$ 1.200.000	$ 120.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 312.500
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 37.500
SUBTOTAL				$ 350.000
(IVA)	19%			$ 66.500
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 416.500

Ítem 4. Jardinera de 1.22m ancho por 3.82m de largo y 0.20m de alto.

Ítem 4. Jardinera de 1,22 X 3,82 y =0,20M				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
LADRILLO H-15 Y ARENA	M2	0,15	$ 850.000	$ 127.500
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	10%	$ 650.000	$ 65.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,10	$ 1.200.000	$ 120.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 312.500
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 37.500
SUBTOTAL				$ 350.000
(IVA)	19%			$ 66.500
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 416.500

Ítem 5. Zona de parqueo en placa huella de 6,20m de ancho por 5,40m de largo.

Ítem 5. Zona de parqueo en placa huella de 6,20m x 5,40 M				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
CONCRETO 2500 PSI Y PIEDRA	m2	1,00	$ 65.000	$ 65.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	20%	$ 85.000	$ 17.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,15	$ 240.429	$ 36.064
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 118.064
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 14.168
SUBTOTAL				$ 132.232
(IVA)	19%			$ 25.124
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 157.356

Ítem 6. Tanque de 1.5m de alto por 2.34m de ancho con motobomba, soportado en base de ladrillo.

Ítem 6. Tanque de 1,50 M de alto X 2,34m, con motobomba cuenta con una base en ladrillo				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
CONCRETO 3000 PSI Y LADRILLO	M3	0,35	$ 390.000	$ 136.500
TANQUE DE 500 LT Y MOTOBOMBA	UNIDAD	0,35	$ 1.200.000	$ 420.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	20%	$ 450.000	$ 90.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,50	$ 250.000	$ 125.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 771.500
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 92.580
SUBTOTAL				$ 864.080
(IVA)	19%			$ 164.175
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 1.028.255

Ítem 7. Gruta del Virgen en mampostería 0.58m de alto por 0.58m de ancho con tacos eléctricos.

Ítem 7. Gruta de la Virgen Mamposteria H-15 con tacos electricos.				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
LADRILLO H-15/ 4 TACOS ELC	M2	0,34	$ 850.000	$ 289.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	20%	$ 650.000	$ 130.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,20	$ 1.200.000	$ 240.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 659.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 79.080
SUBTOTAL				$ 738.080
(IVA)	19%			$ 140.235
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 878.315

Ítem 8. Muro en mampostería en concreto 6.78m de largo por 2.5m de alto con teja de barro.

Ítem 8. Muro confinado en mampostería de concreto con teja de barro				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
CONCRETO 3000 PSI	M3	0,20	$ 370.000	$ 74.000
LADRILLO DE CEMENTO H-15 Y TEJA	m2	2,50	$ 45.000	$ 112.500
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	30%	$ 90.000	$ 27.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,05	$ 240.429	$ 12.021
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 225.521
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 27.063
SUBTOTAL				$ 252.584
(IVA)	19%			$ 47.991
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 300.575

8.7 CÁLCULO DE CONSTRUCCIONES ANEXAS

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR PARCIAL
1	Ítem 1 Porton metálico de 4m de ancho por 1.8m de alto	und	1,00	$ 6.274.822,00	$ 6.274.822
2	Ítem 2 Acceso en piedra pegada de 3.25m de ancho por 6,60m de largo	m2	21,81	$ 157.356,00	$ 3.431.934
3	Ítem 3 Jardinera de 1.57m ancho por 1.5m de largo y 0.20m de alto	m2	2,36	$ 416.500,00	$ 982.940
4	Ítem 4 Jardinera de 1.22m ancho por 3.82m de largo y 0.20m de alto	m2	4,66	$ 416.500,00	$ 1.940.890
5	Ítem 5 Zona de parqueo en placa huella de 6,20m de ancho por 5,40m de largo	m2	30,12	$ 157.356,00	$ 4.739.563
6	Ítem 6 Tanque de 1.5m de alto por 2.34m de ancho con motobomba, soportado en base de ladrillo	m2	3,51	$ 1.028.255,00	$ 3.609.175
7	Ítem 7 Gruta del Virgen en mamposteria 0.58m de alto por 0.58m de ancho con tacos electricos	m2	0,34	$ 878.315,00	$ 298.627
8	Ítem 8 Muro en mamposteria en concreto 6.78m de largo por 2.5m de alto con teja de barro	m2	16,95	$ 300.575,00	$ 5.094.746
	VALOR TOTAL				$ 26.372.697

8.8 CÁLCULO DE INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES: Cálculo de acuerdo al estudio agropecuario elaborado y presentado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander Lonja Inmobiliaria y Avaluadora y avalado por el ingeniero agrónomo JHON DANEY HERRERA ESCOBAR con MP 54209-406741. – El cual está como anexo en el estudio base y forma parte de este informe valuatorio.

INVENTARIO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Pasto natural	180,29	100,00	m2
Palmera	5,00	1,00	und
Cerca viva en swinglea	30,25	100,00	ml

CÁLCULO

ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto natural	180,29	100,00	m2	$ 11.400,00	$ 2.055.306
Palmera	5,00	1,00	und	$ 128.000,00	$ 640.000
Cerca viva en swinglea	30,25	100,00	ml	$ 18.000,00	$ 544.500
VALOR TOTAL					$ 3.239.806

8.9 CONSIDERACIONES GENERALES

- ✓ Para determinar el precio justo, se tomó en cuenta el método comparativo o investigación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las del que se avalúa.
- ✓ De acuerdo al uso de suelo No. 0166 de fecha 08 de agosto de 2023 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Girón, se encontró, para la franja requerida de compra, un suelo Rural Suburbano con un uso de vivienda campestre. Zona de Producción sin restricciones.
- ✓ La ubicación del predio, franja requerida, está en la Abscisa Inicial K 15 + 570,94 a Abscisa Final K 15+598,83.
- ✓ 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.

8.10 CONSIDERACIONES ESPECIALES

- ✓ El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble.
- ✓ El presente avaluó no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico.
- ✓ En el momento de determinar el precio, no se encontró un volumen de ofertas significativo debido a la expectativa.
- ✓ Al momento de la visita no se encontraron los residentes por ser una zona rural por lo cual se optó por la consulta de peritos de la SCA.
- ✓ La vocación del predio sigue siendo rural, aunque su uso de suelo es compatible con industria de 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 inscritas 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 de parcelación recreativa.

9 CÁLCULO DEL AVALÚO.

INFORME FINAL Y LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO

Hechas las anteriores consideraciones el Valor Razonable 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	180,29	$ 174.092	$ 31.387.047
2	VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXAS	Und	1	$ 26.372.697	$ 26.372.697
3	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	Und	1	$ 3.239.806	$ 3.239.806
	VALOR TOTAL AVALUO				$ 60.999.550

$60.999.550,00

SON: SESENTA MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS M./CTE. 00/100.

FECHA ELABORACIÓN INFORME: 04 DE SEPTIEMBRE DE 2024

ÁLVARO PINTO SERRANO
Arquitecto Perito RAA: AVAL 91206256

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

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	**$ 59.816.024**	**%**
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRO		
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$ 1.495.401	2,5%
ESCRITURACIÓN	$ 323.007	0,54%
REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICOS	$ 998.928	1,67%
VALOR NOTARÍADO Y REGISTRO	**$ 2.817.335**	**4,71%**
IMPUESTOS		
RETENCION EN LA FUENTE	$ 598.160	1,0%
IMPUESTO DE BENEFICENCIA	$ 598.160	1,0%
VALOR IMPUESTOS	**$ 1.196.320**	**2,0%**
VALOR TOTAL	**$ 4.013.655**	**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 rete fuente es a cargo del vendedor por norma legal, que es equivalente al 1% del valor comercial del predio, la cual no se tiene en cuenta (Ley 223 de 1995, decreto 650 de 1996)

El daño emergente por este concepto se 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:

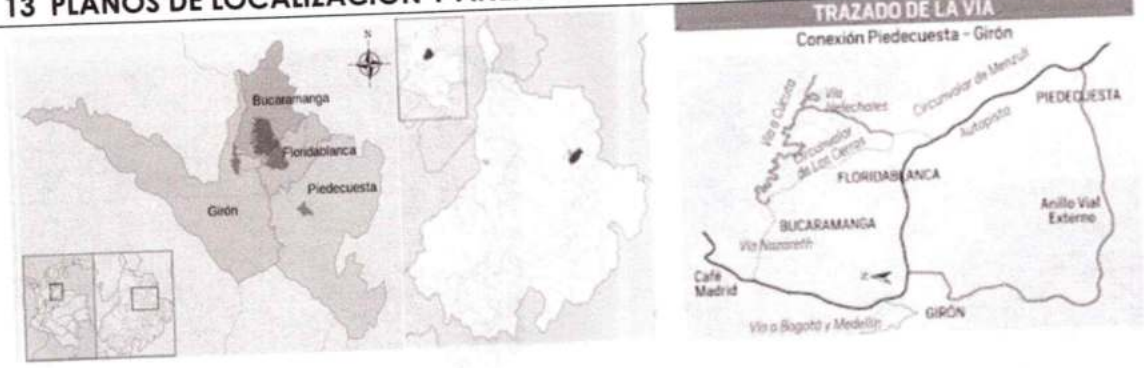
Solo aplica para predios que tengan que valorar arriendos, locales y establecimientos de comerciales en marcha y se deben presentar insumos contables y soportes para su cálculo.

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 zonas homogéneas para este informe ZONA GEOECONOMICA 1 GIRON ZHGE1-G aplicando un valor base (VB) y factorizado por los peritos con variables que lo ajusten a un valor justo y razonable, para el estudio de este predio se aplicó el FACTOR TAMAÑO AREA REQUERIDA K=(F).
El valor de construcciones anexas se soporte por tipologías de construcciones que se soportan en el estudio de zonas homogéneas 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 -S. 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 180,29 m** ubicada ubicado en el margen izquierdo del razado de la vía entre el K 15+570,94 y K 15+598,83, del trayecto Chocoita, Tres esquinas del AVEM de Girón 1 ZHFG-1 del AVEM, se tuvieron en cuenta los datos registrados en la información suministrada por el consorcio vial AVEM a través de la ficha predial, no se encontró ningún tipo de afectación al predio, ni área remanente, igualmente no se presentó lucro cesante.
Este inmueble presenta intervención anticipada voluntaria.

13 PLANOS DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS



Fuente: Ficha técnica de fecha 08/02/2024.

14 REGISTRO FOTOGRÁFICO

Registro de evidencia visita técnica marzo 20 – 2024

REGISTRO: Afectación Parcial del predio acceso



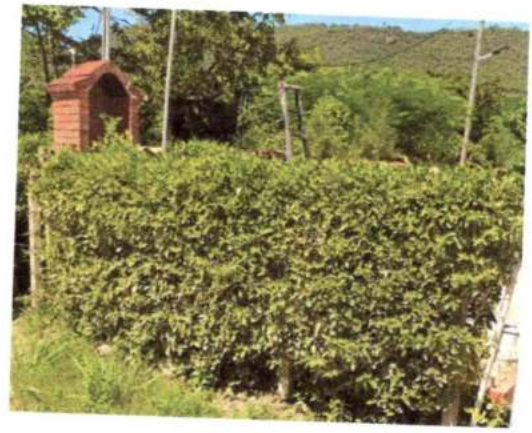
REGISTRO: Ítem 1 Portón metálico de



REGISTRO: Ítem 6 Tanque



REGISTRO: Ítem 7 Gruta de la Virgen en mampostería



REGISTRO: Palmas



REGISTRO: Jardinera - Muro



Registro de evidencia visita técnica marzo 20 – 2024

CERTIFICADO RAA

PIN de Validación: b7ae0b05

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

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) ALVARO PINTO SERRANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91206256, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91206256.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALVARO PINTO SERRANO 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 **11 Mayo 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 **20 Mar 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 **20 Mar 2020** | Regimen **Régimen Académico**

Página 1 de 3

PIN de Validación: b7ae0b05

RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co

ANA

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción **20 Mar 2020** | Regimen **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 **28 Nov 2019** | Regimen **Régimen Académico**

- Avances de obras.

Fecha de inscripción **23 Mayo 2019** | Regimen **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 **20 Mar 2020** | Regimen **Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CALLE 45 # 28 - 61 1PISO EDIF TORRE MAYOR
Teléfono: 3153750087
Correo Electrónico: arquiapinto@gmail.com

RAA Registro Abierto de Avaluadores https://www.raa.org.co

ANA

PIN de Validación: b7ae0b05

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Arquitecto - Universidad Santo Tomás .
Especialista en Derecho Urbano- Universidad del Rosario

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) ALVARO PINTO SERRANO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91206256

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

b7ae0b05

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 doce (12) días del mes de Agosto 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-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

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 - 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
51	CARACOLI	MADERABLE	$ 140,000	$ 210,000	$ 290,000
52	CARAMBOLO	FRUTAL	$ 18,000	$ 30,000	$ 60,000
53	CARBONERO	MADERABLE	$ 57,000	$ 102,000	$ 145,000

54	CARRETILLO	ORNAMENTAL	$ 50,000	$ 80,000	$ 140,000
55	CARRETO	MADERABLE	$ 160,000	$ 280,000	$ 410,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

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

82	CHOCHO	ORNAMENTAL	$ 60,000	$ 11,000	$ 160,000
83	CHONQUE	HERBACEA	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
84	CHONTA	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
85	CHONTADURO	FRUTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
86	CHURIMO	MADERABLE	$ 55,000	$ 110,000	$ 170,000
87	CLAVELINO	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 45,000	$ 80,000
88	COCO	FRUTAL	$ 120,000	$ 210,000	$ 280,000
89	COCUYINA	MADERABLE	$ 100,000	$ 260,000	$ 500,000
90	COCOMONO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 210,000
91	COLMILLO DE 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
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 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
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 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

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
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
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 - 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

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

Nº	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
252	PALMA NOLI	PALMA	$ 78,000	$ 128,000	$ 190,000
253	PALMA REAL	PALMA MALIBU	$ 57,000	$ 77,000	$ 128,000
254	PALMA REDONDA	PALMA	$ 53,000	$ 115,000	$ 160,000
255	PALMA SILVESTRE	PALMA	$ 56,000	$ 112,000	$ 162,000
256	PALMAS RARAS	PALMA	$ 61,000	$ 112,000	$ 160,000
257	PALMA TAMACO	PALMA	$ 62,000	$ 77,000	$ 130,000
258	PALMERA	PALMA	$ 45,000	$ 72,000	$ 120,000
259	PALO BLANCO	ORNAMENTAL	$ 48,000	$ 74,000	$ 120,000
260	PARAMOSO	ORNAMENTAL	$ 57,000	$ 78,000	$ 128,000
261	PARA SIEMPRE	MADERABLE	$ 28,000	$ 64,000	$ 110,000
262	PAPAYO	FRUTAL	$ 13,000	$ 14,000	$ 27,000
263	PASTO ALEMAN	HERBACEA	$ 54.000/ML		
264	PASTO BRACHIARIA	HERBACEA	$ 42.000/ML		
265	PASTO ANGLETON	HERBACEA	$ 38.000/ML		
266	PASTO COLOSUANA	HERBACEA	$ 45.000/ML		
267	PASTO INDIA	HERBACEA	$ 44.000/ML		
268	PASTO NATURAL	HERBACEA	$ 38.000/ML		
269	PASTO KING GRASS	HERBACEA	$ 35.000/ML		

270	PASTO SOLANA	HERBACEA	$ 31.000/ML		
271	PASTO MEJORADO	HERBACEA	$ 42.000/ML		
272	PATEGALLINA	MADERABLE	$ 54,000	$ 121,000	$ 144,000
273	PATEGALLO		$ 13,000	$ 16,000	$ 18,000
274	PATEGALLO - 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

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 - 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 -	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 - VARACANAL		$ 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 FRANCISCO DE
PAULA SANTANDER
Matricula Profesional No. 54209-406741

18. INVENTARIO DEL PREDIO

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

FECHA	8 de febrero de 2024
PROYECTO	ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO
SECTOR	VEREDA PALOGORDO
	Nº PREDIO CPM-G-096B
DIRECCIÓN	LOTE NUMERO 2
PROPIETARIO	NINI LISBETH MANTILLA ROJAS
ABSCISAS	Abscisa Inicial: k 15+570,94 Abscisa Final K15+598,83
ÁREA REQUERIDA	180,290 m2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0.00 m2
ÁREA MEJORAS	0.00 m2

CONSTRUCCIÓN ANEXAS

1	Ítem 1 Porton metálico de 4m de ancho por 1.8m de alto	1,00	und
2	Ítem 2 Acceso en piedra pegada de 3.25m de ancho por 6,60m de largo	21,81	m2
3	Ítem 3 Jardinera de 1.57m ancho por 1.5m de largo y 0.20m de alto	2,36	m2
4	Ítem 4 Jardinera de 1.22m ancho por 3.82m de largo y 0.20m de alto	4,66	m2
5	Ítem 5 Zona de parqueo en placa huella de 6,20m de ancho por 5,40m de largo	30,12	m2
6	Ítem 6 Tanque de 1.5m de alto por 2.34m de ancho con motobomba, soportado en base de ladrillo	3,51	m2
7	Ítem 7 Gruta del Virgen en mamposteria 0.58m de alto por 0.58m de ancho con tacos electricos	0,34	m2
8	Ítem 8 Muro en mamposteria en concreto 6.78m de largo por 2.5m de alto con teja de barro	16,95	m2

OBSERVACIONES

	CANT	UNID
Para traslado de servicios el punto de agua veredal, el contado de luz y de agua, traslado de camaras de seguridad.		

ESPECIES VEGETALES

	CANT	UNID
Pasto Natural	180,29	m2
Palmera Ornamental	5,00	und
Cerca viva en swinglea	30,25	ml

Yo, NINI LISBETH MANTILLA ROJAS, identificado con cédula de ciudadanía Nº [illegible], 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.

(APODERADO).
C.C. 5.645.127 CHIA

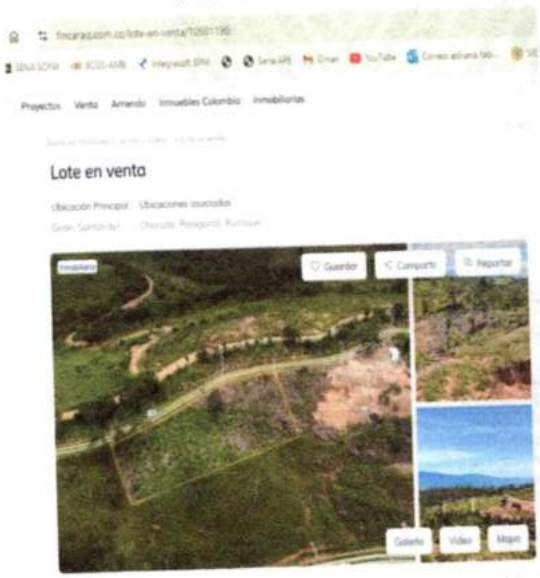
PROPIETARIO, POSEEDOR ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONSULTOR

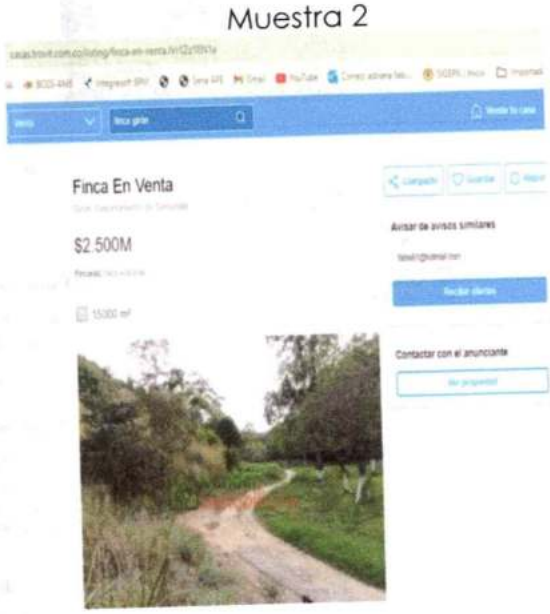
Página 1

19. SOPORTE DE MUESTRAS DE MERCADO

Muestra 1



Muestra 2



Muestra 3



Muestra 4



20. CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO

GIRON Se Transforma
YULIA RODRÍGUEZ - ALCALDESA

CERTIFICACIÓN Código: GD-F.07 Pág. 1 de 4 Versión: 00 DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANÍSTICA

15/ago/2023 3:35 PM

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRÓN
Remitente: 11500 - Alvarez Prada Carlos Fernando
Destinatario: Karen Paola Barrera Amorocho
Asunto: USO DE SUELO
Radicado No.: 2330004105 Folios: 2 Anexos: 0
Respuesta a Radicado No: 2310010142

Certificado No. 166 de 08/08/2023
Rad. 2310010142 de 01/08/2023
CPM-051-2023 – ID 0968

EL DIRECTOR TÉCNICO DE PLANEACIÓN URBANÍSTICA
DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE GIRÓN
NIT. 890.204.802-6

CERTIFICA:

Que el inmueble identificado con código predial nacional **No. 683070000000000070432000000000, (Código anterior: 68307000000070432000)**, **M.I. 300-263540,** denominado **"LOTE 2, CONJ. CAMP. LA VICTORIA"** ubicado en la vereda **PALOGORDO,** jurisdicción del municipio de Girón, de conformidad con la cartografía del sistema georreferenciado de la revisión excepcional de norma del Plan de Ordenamiento Territorial-P.O.T., adoptada por Acuerdo No. 100 de 30 de noviembre de 2010, se encuentra caracterizado de la siguiente manera:

MODALIDAD DE SUELO: **RURAL**

USO RECOMENDADO RURAL: **RONDAS HIDRÍCAS** (La mayor extensión)

ZONA DE PRODUCCIÓN SIN RESTRICCIONES (Pequeña extensión hacia el extremo nororiental del predio)

MAPA 11F. USO RECOMENDADO RURAL



De acuerdo con la clasificación de usos de suelo de este predio, el P.O.T. establece lo siguiente:

Artículo 63. Definición del sistema hídrico. Son aguas corrientes de Girón los ríos, lagos, quebradas, humedales y corrientes superficiales de agua, ya sean de caudal permanente o estacionarios; la mayoría se originan en el sistema montañoso rural del Municipio y son tributarios de cauces mayores, los cuales intervienen en el modelado del paisaje dando lugar a diversas formas del terreno que caracterizan al municipio de Girón. El sistema hídrico se constituye en elemento de primer orden como elemento estructurante del territorio, en el área urbana como elemento articulador del espacio público a través de la malla verde ambiental y en la zona rural, como elemento estructurante a través de las cuencas y microcuencas; además sus ríos y cañadas representan un alto potencial ambiental por ser reducto de la flora y albergue de fauna silvestre

Artículo 64. Componentes del sistema hídrico.

a. **El cauce.** Es la zona ocupada por la corriente de agua, su playa y su planicie de inundación. El límite de la planicie de inundación es lo que denomina "cota máxima de inundación".

b. **La ronda hídrica de manejo.** Es el área total localizada a cada lado del cauce de ríos y quebradas, cuya extensión y uso depende del tipo de corriente sobre la cual esté localizada y del tipo de suelo, si es urbano o rural. La ronda hídrica de manejo está conformada por: la ronda hídrica de protección y la zona de manejo del espacio público.

- **La ronda hídrica de protección.** Es el espacio medido a partir de la cota máxima de inundación y está constituida por los elementos naturales que se requieren para su protección y conservación ambiental.

- **La zona de manejo del espacio público.** Comprende la franja medida a partir del borde de la ronda hídrica de protección donde se estructurarán los paseos peatonales y ciclopeatonales permanentes del espacio público de Girón.

Artículo 65. Clasificación de corrientes del sistema hídrico.
Las corrientes del sistema hídrico se clasifican en tres categorías de acuerdo con su caudal, características de la cuenca y potencialidad, así:

a. **Corrientes de primer orden.** Corresponde a los ríos determinados como principales por su caudal y longitud.
b. **Corrientes de segundo orden.** Corresponde a las quebradas principales afluentes de los sistemas primarios.
c. Corrientes de tercer orden. Corresponde a las quebradas secundarias o escorrentías menores afluentes de los sistemas primarios y secundarios que deben ser protegidos por su fragilidad.

Artículo 66. Clasificación de corrientes del municipio.
Adóptese la siguiente clasificación de corrientes para el municipio de Girón.

TIPO DE RED	DEFINICIÓN	SISTEMAS CONTENIDOS
Primaria	Corresponde a los ríos determinados como principales por su caudal y longitud.	Ríos de Oro, Frío, Sogamoso y Sucio
Secundaria	Corresponde a las quebradas principales afluentes de los sistemas primarios.	Quebrada La Iglesia
Terciaria	Corresponde a las quebradas secundarias o escorrentías menores afluentes de los sistemas primarios y secundarios que deben ser protegidos por su fragilidad.	Las corrientes restantes del sistema hídrico municipal

Fuente: Normas Geotécnicas CDMB

Artículo 69. Dimensionamiento del sistema hídrico.
El sistema hídrico de protección del Municipio queda dimensionado en el sector urbano y rural así:

Dimensionamiento de rondas hídricas de manejo - sector rural

Tipo de Corriente	Ronda hídrica de protección a cada lado del cauce (m)	Zona de manejo de la producción	Perfil total a cada lado del cauce (m)
Primer Orden	30	70 m a cada lado de la ronda hídrica de protección: Sistemas agroforestales y cultivo permanentes.	100
Segundo Orden	30	20 m a cada lado de la ronda hídrica de protección: Sistemas agroforestales y cultivo permanentes	50
Tercer Orden	30	No tiene	30

Fuente: Normas Geotécnicas CDMB.

Artículo 424. Rondas y nacimientos de ríos y quebradas.
Las rondas de protección son franjas de terreno localizadas paralelamente a los cauces de ríos y quebradas, las cuales según el Código Nacional de los Recursos Naturales Renovables deberán ser como mínimo de 30 metros de ancho medidas, a cada lado, a partir de la cota máxima de inundación y de 100 metros en las áreas periféricas a los nacimientos, cuya función principal es la protección integral de los recursos naturales. En el Componente General se realizó la clasificación y la definición de rondas, jerarquizando su nivel.

Artículo 425. Áreas y recomendaciones de manejo de las rondas hídricas de protección.
Las siguientes son las recomendaciones de uso y manejo de estas áreas.

TIPO DE ÁREA	USOS PRINCIPALES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Áreas periféricas a nacimientos y cauces de ríos y quebradas	Restauración ecológica y protección de los recursos naturales	Forestal Protector Investigación controlada Recreación Pasiva	Ecoturismo Captación de Aguas Infraestructura de apoyo al ecoturismo	Agropecuario Forestal productor Industria Construcción de vivienda y loteo Disposición de residuos sólidos Caza de fauna silvestre

Fuente: Equipo CER-UIS.

Parágrafo: El AMB en su Plan de Desarrollo Físico Territorial contempla que parte de estas rondas de manejo tengan un uso recreacional, compatible con la protección; la CDMB plantea definir estas áreas como de "restauración ecológica y protección de los recursos naturales" dado su estado actual de deforestación y creciente deterioro ambiental. El POT de GIRÓN, en concordancia con los lineamientos anteriores, propone que parte de estas áreas de manejo en la zona rural, para la corrientes de primer orden, serán de 100 m de los cuales los 50 m iniciales conformarán la ronda hídrica de protección y los 50 m restantes serán utilizados en la implementación de sistemas agroforestales y cultivos permanentes; para la corrientes de segundo orden, sean de 50 m de los cuales los 30 m iniciales conformarán la ronda hídrica de protección y los 20 m restantes serán utilizados en la implementación de sistemas agroforestales y cultivos permanentes; en las corrientes de tercer orden solo existirá la ronda hídrica de protección de 30 m y no existirá zona de manejo de la producción.

Este modelo está orientado a lograr que la recreación y la producción sean compatible con la defensa, conservación y manejo de los recursos naturales.

Artículo 188. Suelos de producción sin restricciones.
Son áreas de relieve predominantemente plano y ligeramente ondulado sin erosión con suelos profundos de alta capacidad agrológica en las cuales se pueden implementar sistemas de riego y usos mecanizados e intensivos.

Artículo 447 Suelos de producción sin restricciones.
Son áreas de relieve predominantemente plano y ligeramente ondulado sin erosión con suelos profundos de alta capacidad agrológica en las cuales se pueden implementar sistemas de riego y usos mecanizados e intensivos. Se localizan principalmente sobre los valles de río de Oro en las veredas de Palogordo, Chocoa, Chocoita, el casco urbano, zona baja de la vereda Carrizal hasta el sector del Café Madrid, en el valle de río Frío entre los municipios de Floridablanca y Girón; sobre el valle del río Sogamoso, en la vereda de Sogamoso; y el valle localizado entre los ríos Sucio y el Sogamoso, en la vereda de Marta.

Artículo 448 Usos de los suelos de producción sin restricciones.
Adóptese las siguientes recomendaciones de manejo y uso de los suelos de producción sin restricciones.

Tipo de área	Usos Principales	Usos Compatibles	Usos Condicionados	Usos Prohibidos
Áreas de producción sin restricciones	Agropecuario intensivo	Forestal productor Minería subterránea Infraestructura básica para el uso principal. Agricultura Biológica	Recreación Minería superficial Agroindustria con tecnologías limpias Infraestructura para usos compatibles Granjas Ambientalmente Sostenibles Vertimientos.	Urbanos Fraccionamiento del terreno con fines de construcción de vivienda.

Parágrafo: Las zonas de expansión urbana que se encuentran dentro de estos valles de desarrollo rural, seguirán realizando actividades agropecuarias propias del sector hasta la realización de los planes parciales, los cuales permitirán incorporar estas áreas al suelo urbano definiendo sus usos y tratamientos, así como la norma específica que definirá la transición entre el uso rural y el urbano.

Según la Circular No. 006 de 2016 (21 de junio) "*Por medio de la cual se orienta a las curadurías urbanas en los lineamientos, criterios y recomendaciones, dado el múltiple articulado existente al interior del Plan de Ordenamiento Territorial municipal, respecto del procedimiento urbanístico relativo a las parcelaciones en el suelo rural*", se establece en los numerales 1, 2, 3 y 4 las siguientes determinaciones:

1- Con el fin de reestablecer el orden en el suelo rural, y clarificando la diversa normatividad contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, los predios en este tipo de uso de suelo se deberán desarrollar de conformidad con los actos administrativos que adopten los lineamientos básicos para la elaboración de los **planes especiales rurales como mecanismo de desarrollo en el área rural**.

2- De conformidad con la normatividad administrativa al interior del municipio, las funciones de la Secretaría de Planeación Municipal, como son las de liderar y coordinar en el municipio los procesos de planificación y ordenamiento territorial, y la de atender la comunidad del municipio de Girón, se expide la presente circular para su inmediato cumplimiento.

3- Esta determinación se habrá de adoptar según lo establecido en el Artículo 102 de la Ley 388 de de 1997, teniendo en cuenta la necesidad de darle solución a la diversificación de conceptos al interior del P.O.T., tomando como sustento para ello los principios generales del ordenamiento del territorio, dentro de los cuales se encuentra el de la prevalencia del interés general sobre el particular, así como también la función pública del urbanismo, la cual se fundamente en propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

4- La presente circular tiene el carácter de doctrina para la interpretación de este caso en particular, y será de inmediata aplicación y cumplimiento por parte de los entes urbanísticos encargados.

La anterior certificación se suscribe a los ocho (08) días del mes de agosto de 2023 a petición de la señora(ita) **KAREN PAOLA BARRERA AMOROCHO**, Representante Legal del **CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO NIT. 901.670.846-6**, Proyecto Vial "**ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO**". Contrato No. C01PCCNTR 4359252, Objeto Contractual: **CONSTRUCCIÓN DEL ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER**".

Se adhieren y anulan estampillas.

Cordialmente,

ARQ. CARLOS ANDRÉS DUEÑAS MANTILLA
Director Técnico de Planeación Urbanística

Nota: La entrega por medio de correo electrónico se entiende como válida y no requiere de ser enviada por medio físico nuevamente. (Circular 133 de 2012, Directiva Presidencial No. 04 de 2012 y ley 527 de 1999)

Elaboró: José David Rodríguez Prada, Auxiliar Administrativo