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

CONSORCIO
PROGRESO METROPOLITANO

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO - NIT: 901.670. 846-6

PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO N°

CPM G-096A

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

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL.
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
7. MÉTODOS 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-096A.

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+542,78D a Abscisa Final K 15+570,94D.

1.10 USO POR NORMA: Lote de Terreno Rural – Ronda Hídrica

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: 04 de septiembre 2024

1.13 INFORMACIÓN CATASTRAL: 68307000000000070431000000



Fuente: Consulta catastral AMB del predio a avaluar

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

2.1. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD: No. 300-263539 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

2.2. ESCRITURAS PÚBLICAS. No. 559 del 14 de marzo de 2006 otorgada en la Notaría Sexta de Bucaramanga.

2.3. CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO. No. 165 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 JOSÉ 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-096A.

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

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

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

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: AMPARO LUCIA SÁNCHEZ LEAL CC. No 63'333.029, y **LUZ MARINA MUÑOZ CARREÑO** CC. No 63'292.378, tomado del estudio de títulos con fecha 08/02/2024 elaborado por **JOSÉ 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. 559 del 14 de marzo de 2006 otorgada en la Notaría Sexta de Bucaramanga.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-263539 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número predial nacional 68307000000000070431000000.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: el estudio de títulos entregado por el Consorcio establece que el actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble son las señoras **AMPARO LUCIA SÁNCHEZ LEAL y LUZ MARINA MUÑOZ CARREÑO**, quienes a la fecha ejercen la propiedad de este inmueble, dada la adquisición del predio por uno de los medios reconocidos por ley: compraventa.

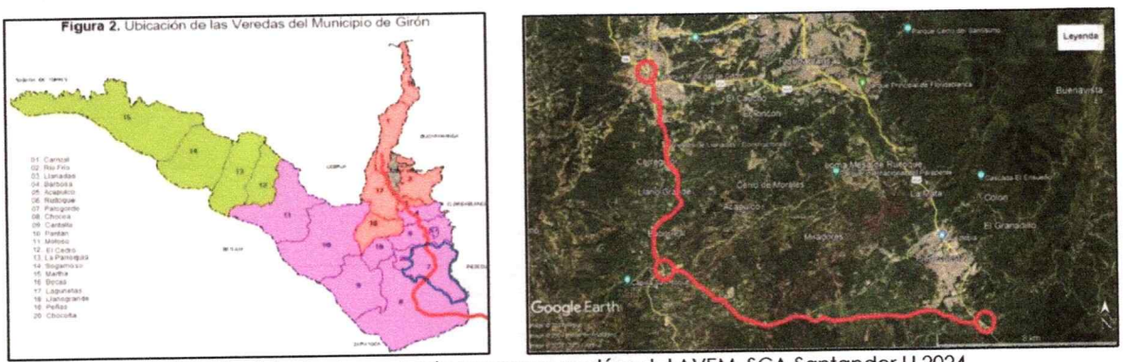
Así mismo establece que una vez revisado el folio de matrícula del predio objeto de estudio se pudo verificar que no existe ninguna anotación que indique que el predio esté inscrito en el Registro Único de Predios y Territorios Abandonados, por lo anterior se puedo establecer que el predio objeto de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



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 semi plana con pendientes del 7-12% en general.

FORMAS DE RELIEVE Y GRADOS DE LA PENDIENTE

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

Moderadamente escarpada	Moderadamente empinada	50-75	f
Fuertemente escarpada	Fuertemente empinada	>75	g

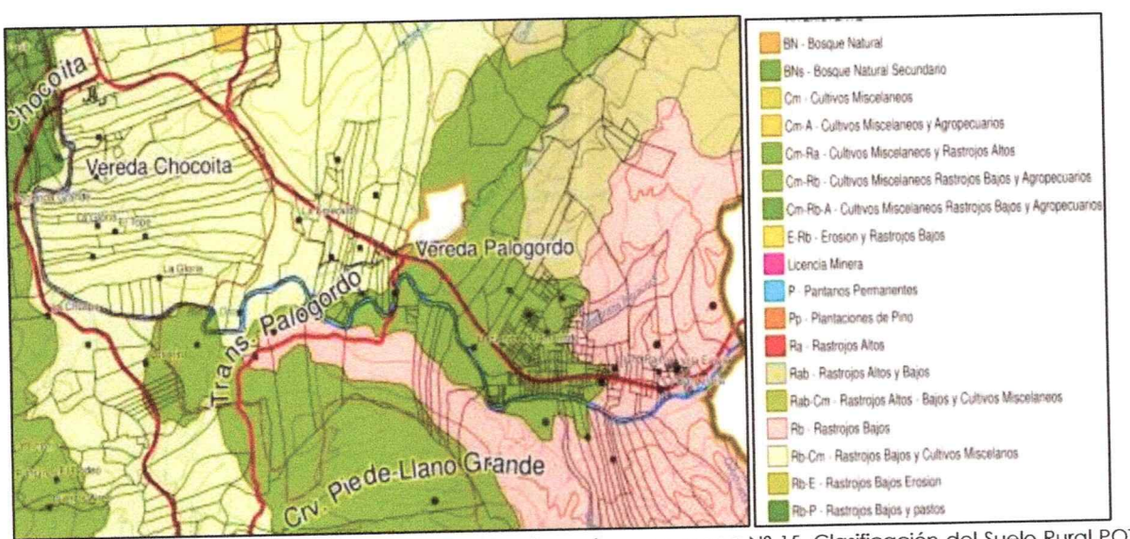
Fuente: IGAC 1996 (modificada para metodología AHT)

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 URBANÍSTICA

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.

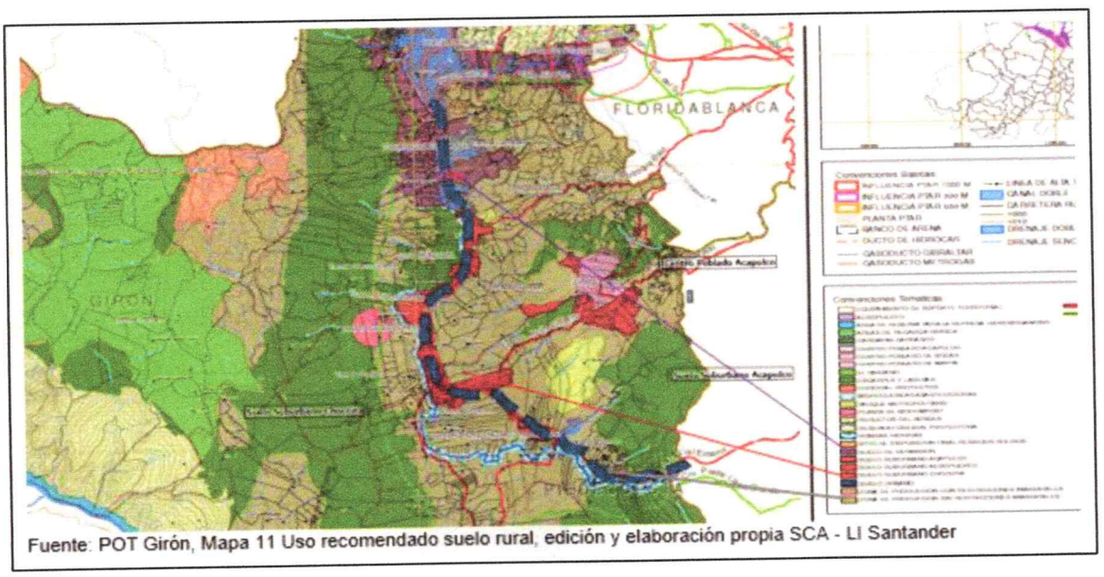
En el trayecto del AVEM en el municipio de Girón, se contempla una clasificación que incluye; suelo rural de protección y producción en la parte sur coincidente con la vía a Piedecuesta; suelo suburbano en la parte intermedia coincidente con el trayecto de la vía Zapatoca y los centros poblados de Chocoa 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, Chocoita, 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-096A, 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

Area de Actividad	Areas perifericas a nacimietnos y cauces de rios y quebradas
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° 165 de fecha 08 de agosto de 2023 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

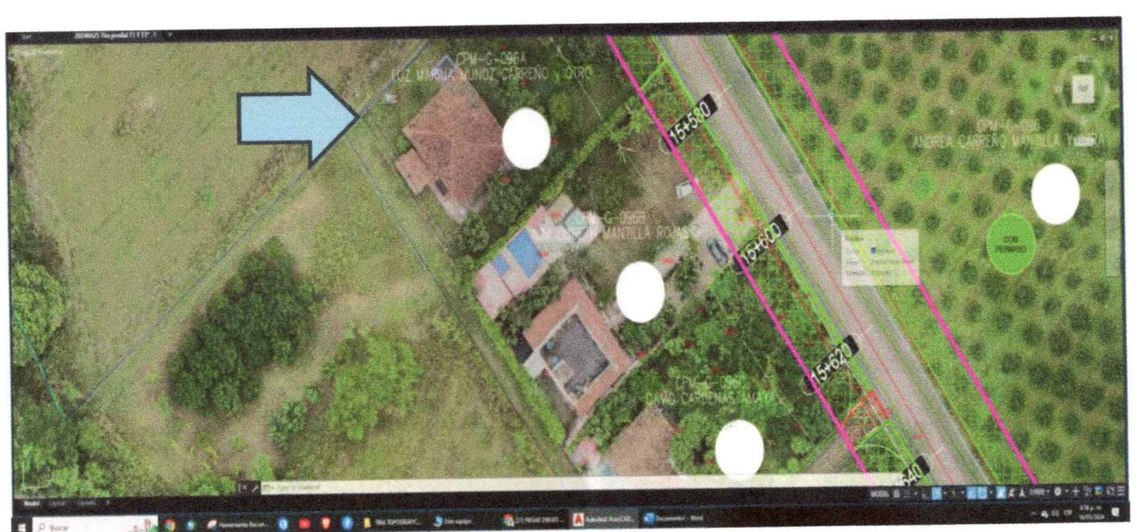
Tipo de Corriente	Ronda hídrica de protección a cada lado del cauce (m)	Zona de manejo de la producción	Perfil total a cada lado del cauce (m)
Primer Orden	30	70 m a cada lado de la ronda hídrica de protección: Sistemas agroforestales y cultivo permanentes.	100
Segundo Orden	30	20 m a cada lado de la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

Fuente: Normas Geotécnicas CDMB.

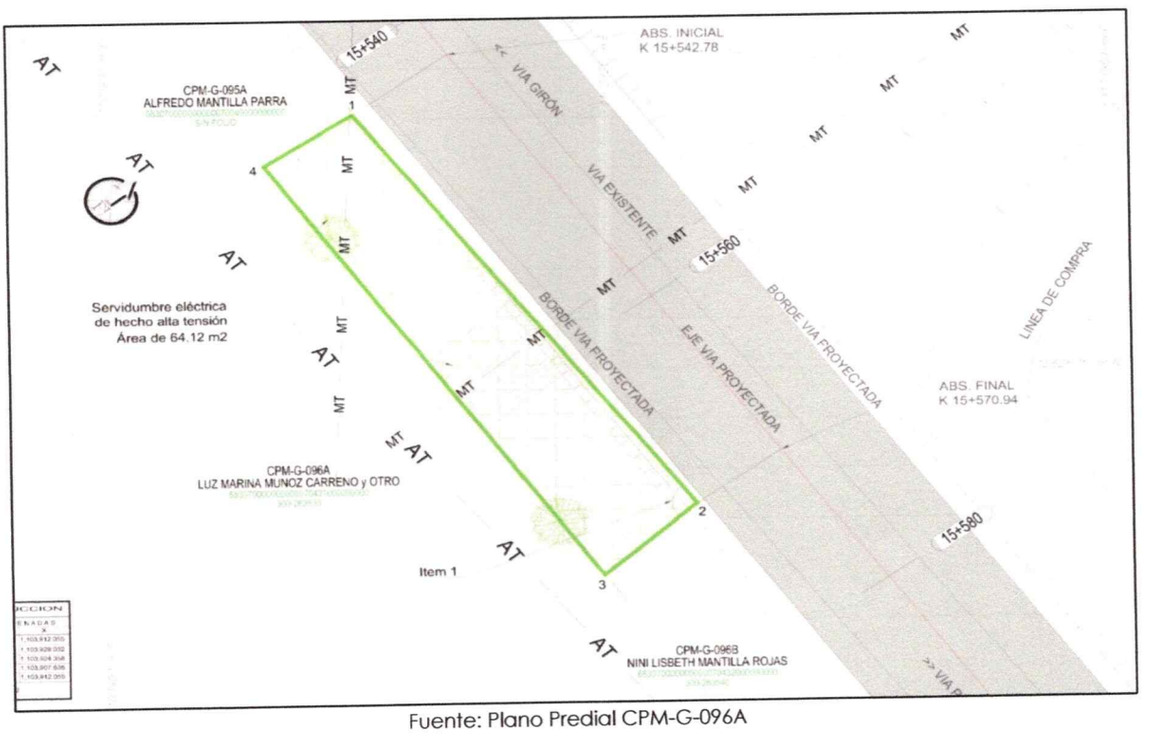
A su vez se conforme al uso de suelo 165 de agosto 08 de 2023, en el área de implementación de sistemas agroforestales y cultivos permanentes y no dentro de la Ronda hídrica de protección de los 30 metros a cada lado del cauce.



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-096ª



Fuente: Plano Predial CPM-G-096A

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

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

Nomenclatura del Predio **LOTE NUMERO 1**	Nombre De Vereda **PALOGORDO**
Municipio **GIRÓN**	Departamento **SANTANDER**

Fuente: Ficha técnica de fecha 20/12/2023

Franja de terreno del predio de mayor extensión, ubicada entre la Abscisa Inicial K 15+542,78D a Abscisa Final K 15+571,01D. 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, 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 28,16 m, con una topografía de 7-12 %, semiplana.

6.2 ÁREAS DEL TERRENO:

AREA TOTAL TERRENO	0.1246000	Has
AREA REQUERIDA	0.0163340	Has
AREA REMANENTE	0.0000000	Has
AREA SOBRANTE	0.1082660	Has
AREA TOTAL REQUERIDA	**0.0163340**	Has

6.3 LINDEROS:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	28,17m	P (1-2) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguara
SUR	28,96m	P (3-4) Colindando con terrenos del mismo predio
ORIENTE	6,19m	P (2-3) Colindando con el predio propiedad de NINI LISBETH MANTILLA ROJAS
OCCIDENTE	5,28m	P (4-1) Colindando con el predio propiedad de ALFREDO MANTILLA PARRA

Fuente: Estudio jurídico ficha técnica fecha 8/02/2024.

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	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 AGROLOGICA	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	0.016334
2. GSR-Pd	Sistemas agroforestales y cultivos permanentes	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.

a. ÁREAS CONSTRUIDAS

En el predio a avaluar, reporta la presencia de construcciones anexas

Fuente Ficha técnica de fecha 8/02/2024

b. CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS		
1	**Itém 1** Porton metalico de 1.12m de ancho por 2m de alto	1,00	und

Fuente: Ficha técnica de fecha 8/02/2024

7. MÉTODOS 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 GIRÓN. ÁREA 1, 5 HECTÁREAS. - 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.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-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 variaciòn:						5,96%			
Desviaciòn 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 A.

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-096A	m2	163,34	$ 174.092	$ 28.436.187

8.5. CÁLCULO VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

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

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
ITEM			
1	**Ítém 1** Porton metalico de 1.12m de ancho por 2m de alto	1,00	und

Fuente: Ficha técnica de fecha 8/02/2024

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

Ítem 1. Portón metálico de 1,12 M de ancho por 2,0m de alto

Ítem 1- Portón metálico de 1.12m de ancho por 2m de alto				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
CONCRETO 3000 PSI	M3	0,50	$ 420.000	$ 210.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	20%	$ 700.000	$ 140.000
PERFILES METALICOS	GLB	1	$ 550.000	$ 550.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	80%	$ 550.000	$ 440.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 1.340.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 160.800
SUBTOTAL				$ 1.500.800
(IVA)	19%			$ 285.152
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 1.785.952
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR TOTAL**

8.7 CALCULO CONSTRUCCIONES ANEXAS.

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR PARCIAL
1	**Ítém 1** Porton metalico de 1.12m de ancho por 2m de alto	und	1,00	$ 1.785.952	$ 1.785.952
	VALOR TOTAL				$ 1.785.952

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	163,34	100,00	m2
Nispero	2,00	1,00	und
Mango Japones	3,00	1,00	und
Cerca Viva en enredadera Ornamental	28,17	1,00	ml
Palma de coco Ø< 0,36 mts con una altura de 10 mts	1,00	1,00	und

Fuente: Ficha técnica de fecha 08-02-2024

CALCULO.

ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	**CANT**	**DENS**	**UN**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
Pasto Natural	163,34	100,00	m2	$ 11.400,00	$ 1.862.076
Nispero Mediano	2,00	1,00	und	$ 110.000,00	$ 220.000
Mango Japones	3,00	1,00	und	$ 200.000,00	$ 600.000
Cerca Viva en enredadera Ornamental	28,17	1,00	ml	$ 25.000,00	$ 704.250
Palma de coco Ø< 0,36 mts con una altura de 10 mts	1,00	1,00	und	$ 128.000,00	$ 128.000
VALOR TOTAL					**$ 3.514.326**

8.6. 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. 0165 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 + 542,78 a Abscisa Final K 15+571,01.
- ✓ 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.

8.7. 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 y 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. CALCULO DEL VALOR DEL AVALÚO.

INFORME FINAL Y LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO.

Hechas las anteriores consideraciones el Valor Razonable del inmueble es el siguiente:

INFORME FINAL Y LIQUIDACION DE AVALUO					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UNIDAD**	**ÁREA/ CANT.**	**VR UNITARIO**	**VALOR PARCIAL**
1	VALOR AREA REQUERIDA	m2	163,34	$ 174.092	$ 28.436.187
2	VALOR CONSTRUCCION ANEXAS	Und	1	$ 1.785.952	$ 1.785.952
3	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	Und	1	$ 3.514.326	$ 3.514.326
	VALOR TOTAL AVALUO				**$ 33.736.465**

$ 33´736.465,00

SON: TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO 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	**$ 33.736.465**		**%**
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRO			
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$	843.412	2,5%
ESCRITURACIÓN	$	182.177	0,54%
REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICOS	$	563.399	1,67%
VALOR NOTARÍADO Y REGISTRO	**$**	**1.588.988**	**4,71%**
IMPUESTOS			
RETENCION EN LA FUENTE	$	337.365	1,0%
IMPUESTO DE BENEFICENCIA	$	337.365	1,0%
VALOR IMPUESTOS	**$**	**674.729**	**2,0%**
VALOR TOTAL	**$**	**2.263.717**	**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.

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

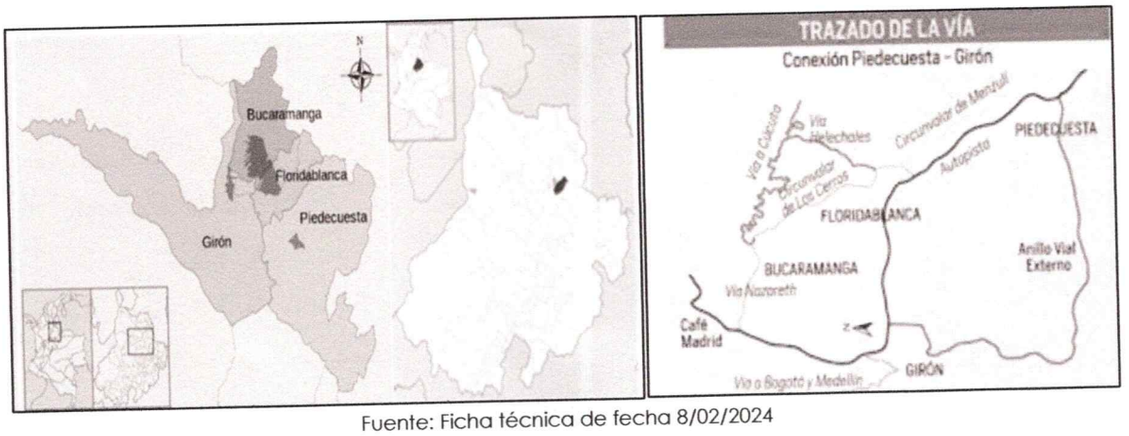
De acuerdo a los insumos suministrados por el concesionario vial CVAM en la ficha predial y realizado los análisis previos y estudio de mercado de acuerdo al trazado de la vía y aplicando las metodologías de la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el presente avalúo 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 GEOECONÓMICA 1 GIRÓN 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 área 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 **163,34 m2** ubicada ubicado en el margen izquierdo del razado de la vía entre el K 15+542,78 y K 15+570,94, 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.

14. PLANOS DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS



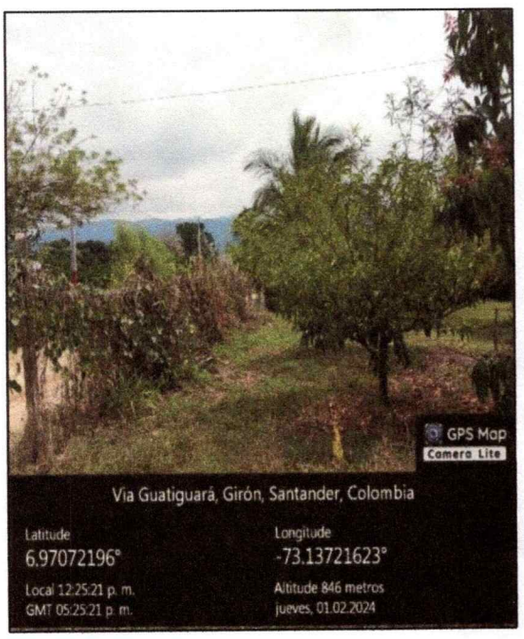
Fuente: Ficha técnica de fecha 8/02/2024

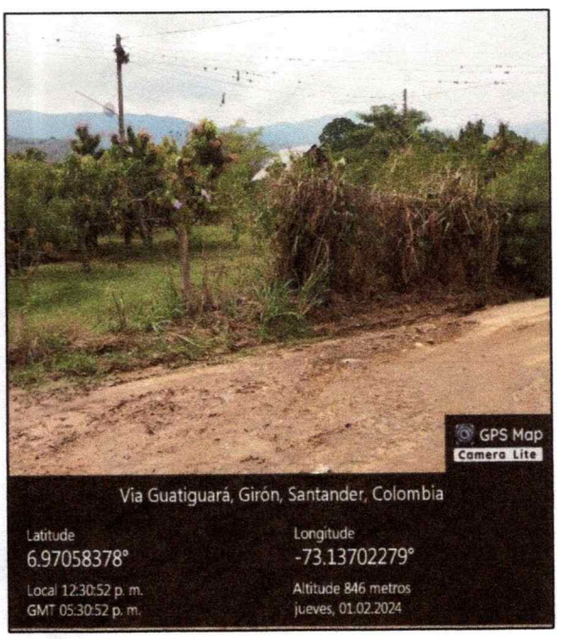
15. REGISTRO FOTOGRÁFICO

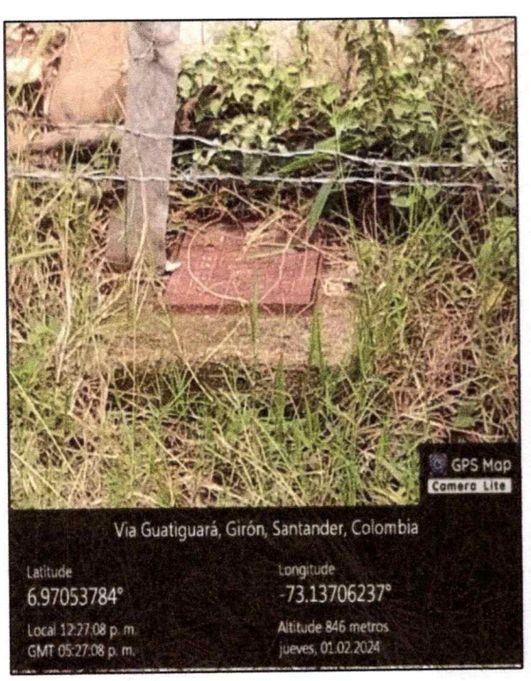
Registro de evidencia visita técnica marzo 20 – 2024

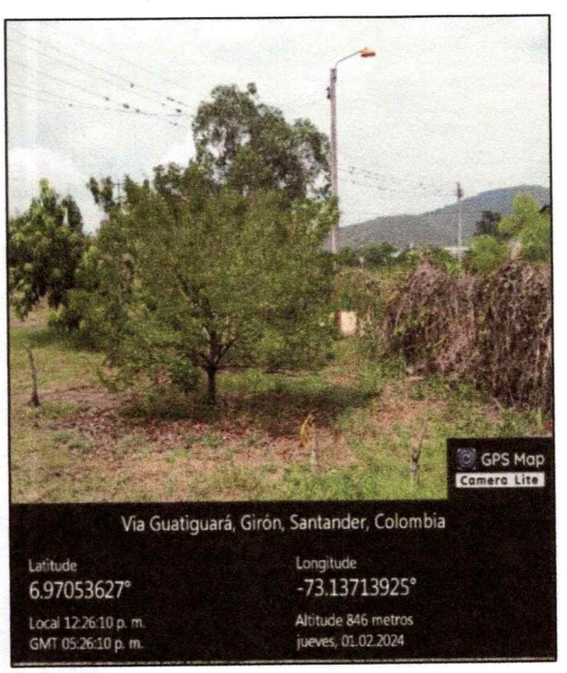





GPS Map
Camera Lite
Vía Guatiguará, Girón, Santander, Colombia
Latitude
6.97072196°
Longitude
-73.13721623°
Local 12:25:21 p. m.
GMT 05:25:21 p. m.
Altitude 846 metros
jueves, 01.02.2024


GPS Map
Camera Lite
Vía Guatiguará, Girón, Santander, Colombia
Latitude
6.97058378°
Longitude
-73.13702279°
Local 12:30:52 p. m.
GMT 05:30:52 p. m.
Altitude 846 metros
jueves, 01.02.2024


GPS Map
Camera Lite
Vía Guatiguará, Girón, Santander, Colombia
Latitude
6.97053784°
Longitude
-73.13706237°
Local 12:27:08 p. m.
GMT 05:27:08 p. m.
Altitude 846 metros
jueves, 01.02.2024


GPS Map
Camera Lite
Vía Guatiguará, Girón, Santander, Colombia
Latitude
6.97053627°
Longitude
-73.13713925°
Local 12:26:10 p. m.
GMT 05:26:10 p. m.
Altitude 846 metros
jueves, 01.02.2024

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA REGIONAL SANTANDER

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

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

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

PIN de Validación: b7ae0b05

https://www.raa.org.co

Títulos 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 DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	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	AJÍ	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	ANÓN	FRUTAL	$ 130,000	$ 180,000	$ 255,000
15	ARAZÁ	FRUTAL-ARBUSTO	$ 55,000	$ 75,000	$ 120,000
16	ÁRNICA	HERBÁCEA	$ 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	ARBÓREO	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
22	BADEA	FRUTAL	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
23	BAILADOR	ARBÓREO	$ 55,000	$ 77,000	$ 125,000
24	BANANO	FRUTAL	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
25	BAYO	HERBÁCEA	$ 30,000	$ 50,000	$ 75,000
26	BALSO	MADERABLE	$ 75,000	$ 125,000	$ 175,000
27	BAMBÚ	GRAMÍNEA	$ 65,000	$ 115,000	$ 165,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	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	HERBÁCEA	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
33	BONCHE	ORNAMENTAL	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
34	BORE	HERBÁCEA	$ 17,500	$ 30,000	$ 45,000
35	BOROJÓ	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 - PLANTACIÓN	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	CÁNDELO	MADERABLE	$ 57,000	$ 80,000	$ 145,000
46	CANTAGALLO	ORNAMENTAL	$ 55,000	$ 102,000	$ 1,350,000
47	CAÑA DE AZÚCAR	CULTIVO	$ 1,200	$ 2,000	$ 2,500
48	CAÑABRAVA	HERBÁCEA	$ 16,000	$ 22,000	$ 35,000
49	CAPOTE	LEÑOSO	$ 50,000	$ 75,000	$ 150,000
50	CACTUS		$ 10,000	$ 15,000	$ 35,000
51	CARACOLÍ	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 DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	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	HERBÁCEA	$ 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	CHICALÁ	MADERABLE	$ 80,000	$ 120,000	$ 170,000
78	CHÍCHARO	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	HERBÁCEA	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	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	HERBÁCEA	$ 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	CORAZÓN	HERBÁCEA	$ 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	CRISPÍN	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	HERBÁCEA	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
108	CULIMBO		$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
109	CURALINA	HERBÁCEA	$ 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 DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
112	DIVIDIVI	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
113	DORMILÓN	MADERABLE	$ 75,000	$ 90,000	$ 140,000
114	ESCOBILLO	ORNAMENTAL	$ 75,000	$ 90,000	$ 140,000
115	ESPINACA	HERBÁCEA	$ 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 DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
141	GUAMO MACHO	MADERABLE	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000
142	GUANÁBANO	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	GUÁSIMO	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	GUAYACÁN	MADERABLE	$ 155,000	$ 300,000	$ 420,000
151	GUAYACÁN DE LEÓN		$ 80,000	$ 100,000	$ 150,000
152	GUAYACÁN 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	HIGUERÓN	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 DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	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	LÁTIGO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
176	LAUREL - JAZMÍN	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	HERBÁCEA	$ 9,000	$ 22,000	$ 39,000
181	LIRIO ORNAMENTAL	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 25,000	$ 60,000
182	LIMÓN	FRUTAL	$ 10,000	$ 70,000	$ 120,000
183	LIMÓN DE CASTILLA	FRUTAL	$ 12,000	$ 120,000	$ 180,000
184	LIMÓN INGERTO	FRUTAL	$ 10,000	$ 27,000	$ 52,000
185	LIMÓN 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	ARBÓREO	$ 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 DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	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	MATARRATÓN	ORNAMENTAL	$ 12,000	$ 50,000	$ 70,000
204	MATARRATÓN MACHO		$ 16,000	$ 60,000	$ 90,000
205	MATARRATÓN MONTE		$ 60,000	$ 80,000	$ 130,000
206	MATA DE PINO		$ 15,000	$ 40,000	$ 70,000
207	MARIPOSO	HERBÁCEA	$ 14,000	$ 40,000	$ 70,000
208	MARACUYÁ	FRUTAL	$ 45,000	$ 120,000	$ 150,000
209	MARAÑÓN	FRUTAL	$ 120,000	$ 160,000	$ 240,000
210	MASTRE	ORNAMENTAL	$ 30,000	$ 70,000	$ 120,000
211	MAÍZ 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	ARBÓREO	$ 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 DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	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	NÍSPERO	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 JARDÍN	PALMA	$ 56,000	$ 115,000	$ 165,000
243	PALMA ANDI	PALMA	$ 129,000	$ 189,000	$ 223,000
244	PALMA FÚNEBRE	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 DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	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 ALEMÁN	HERBÁCEA	$ 54.000/ML		
264	PASTO BRACHIARIA	HERBÁCEA	$ 42.000/ML		
265	PASTO ANGLETON	HERBÁCEA	$ 38.000/ML		
266	PASTO COLOSUANA	HERBÁCEA	$ 45.000/ML		
267	PASTO INDIA	HERBÁCEA	$ 44.000/ML		
268	PASTO NATURAL	HERBÁCEA	$ 38.000/ML		
269	PASTO KING GRASS	HERBÁCEA	$ 35.000/ML		
270	PASTO SOLANA	HERBÁCEA	$ 31.000/ML		
271	PASTO MEJORADO	HERBÁCEA	$ 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 DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
280	PEPALORO	ARBUSTO	$ 57,000	$ 78,000	$ 130,000
281	PERAMONTE	ARBÓREO	$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 - PIÑÓN	FRUTAL	$ 57,000	$ 110,000	$ 162,000
285	PIÑA ÁRBOL		$ 11,500	$ 13,000	$ 14,000
286	PIÑA DE GALLO		$22,000	$ 37,000	$46,000
287	PLANTA DE JARDÍN	ORNAMENTAL	$ 11,500	$ 22,000	$ 39,000
288	PLÁTANO	FRUTAL	$ 23,000	$ 39,000	$ 64,000
289	PLÁTANO 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	HERBÁCEA	$ 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 DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
308	SANTACRUZ	MADERABLE	$ 51,000	$ 132,000	$ 140,000
309	SÁBILA	HERBÁCEA	$ 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	ARBÓREO	$ 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 DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
336	TRÉBOL	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 CÚCUTA
INGENIERO AGRÓNOMO 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-096A
DIRECCIÓN	LOTE NUMERO 1
PROPIETARIO	LUZ MARINA MUÑOZ CARREÑO Y OTRA
ABSCISAS	Abscisa Inicial: k 15+542,78 Abscisa Final K 15+570.94
ÁREA REQUERIDA	163,340 m2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0.00 m2
ÁREA MEJORAS	0.00 m2

CONSTRUCCIÓN ANEXAS

1	**Itém 1** Porton metalico de 1.12m de ancho por 2m de alto	1	und

ESPECIES VEGETALES	CANT	UNID
Pasto Natural	163,34	m2
Nispero	2	und
Mango Ø< 0,11 mts con una altura de 6 mts	3	und
Cerca Viva en enredadera Ornamental	28,17	ml
Palma de coco Ø< 0,36 mts con una altura de 10 mts	1	und

Yo, LUZ MARINA MUÑOZ C, identificado con cédula de ciudadanía Nº 63.342.378, certifico que la información suministrada es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno. Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

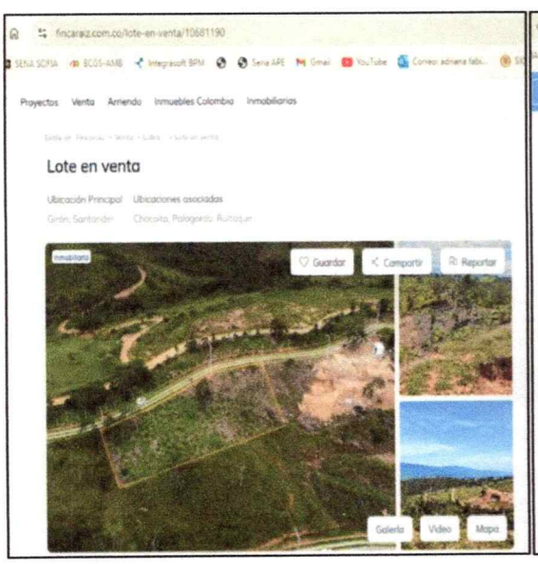
PROPIETARIO, POSEEDOR ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONSULTOR

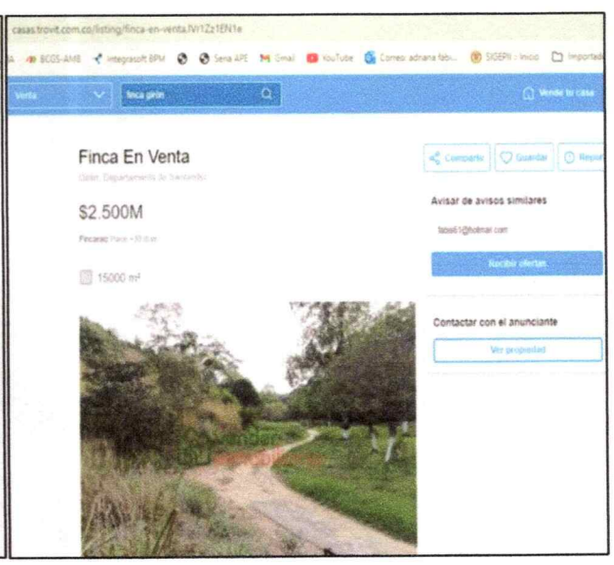
Página 1

19. SOPORTE DE MUESTRAS DE MERCADO

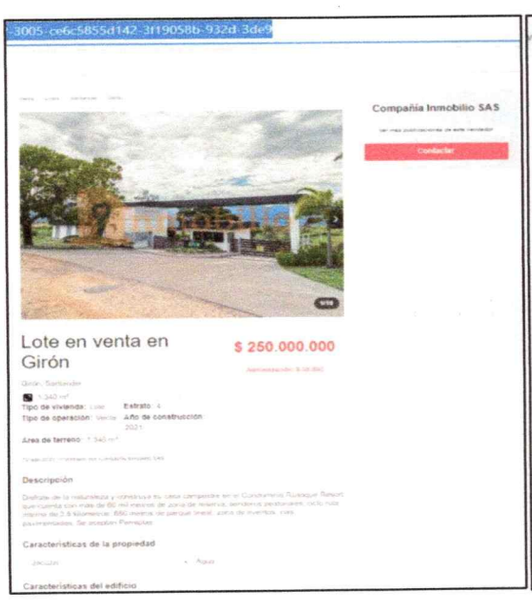
Muestra 1



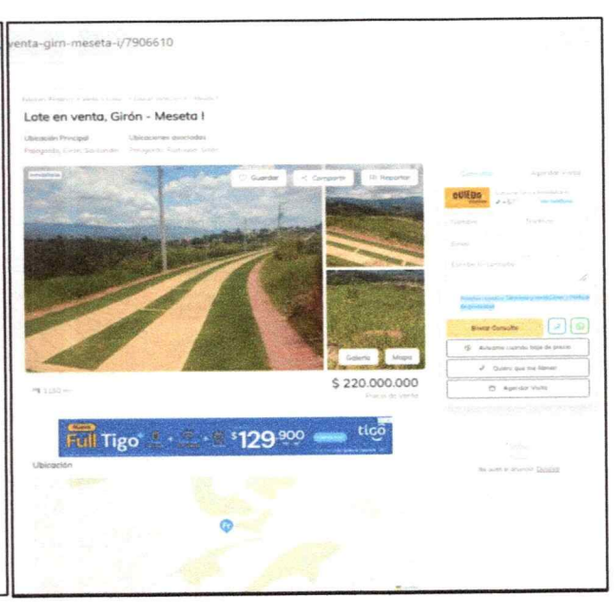
Muestra 2



Muestra 3



Muestra 4



20. CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO

GIRÓN Se Transforma
YULIA RODRÍGUEZ - ALCALDESA

CERTIFICACIÓN Código: GD-F.07 Pág. 1 de 3 Versión: 09 DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANÍSTICA

Certificado No. 165 de 08/08/2023
Rad. 2310010142 de 01/08/2023
CPM-051-2023 – ID 096A

ALCALDIA MUNICIPAL DE GIRÓN
Remitente: 11500 - Alvarez Prada Carlos Fernando
Destinatario: Karen Paola Barrera Arocho
Asunto: USO DE SUELO
Radicado No.: 2330000104 Folios: 2 Anexos: 0
Respuesta a Radicado No: 2310010142

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

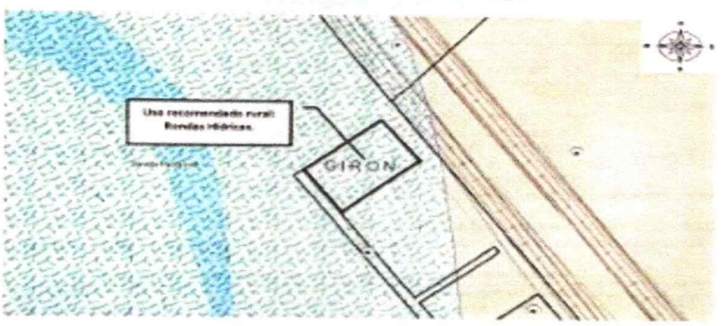
CERTIFICA:

Que el inmueble identificado con código predial nacional **No. 68307000000000070431000000000, (Código anterior: 683070000000070431000), M.I. 300-263539,** denominado **"LOTE 1, 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**

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.

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. 901.670.646-6**, 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 Plata
Auxiliar Administrativo

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 medidos, 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 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. 901.670.646-6**, 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

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

CONSORCIO
PROGRESO METROPOLITANO

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO - NIT: 901.670. 846-6

PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No CPM-G-096C

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 JURIDICA.
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.
5. REGLAMENTACIÓN URBANISTICA.
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO.
7. METODOS VALUATORIOS.
8. INVESTIGACIÓN ECONOMICA 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-096C.

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 + 598,83 A Abscisa Final K 15+626,95.

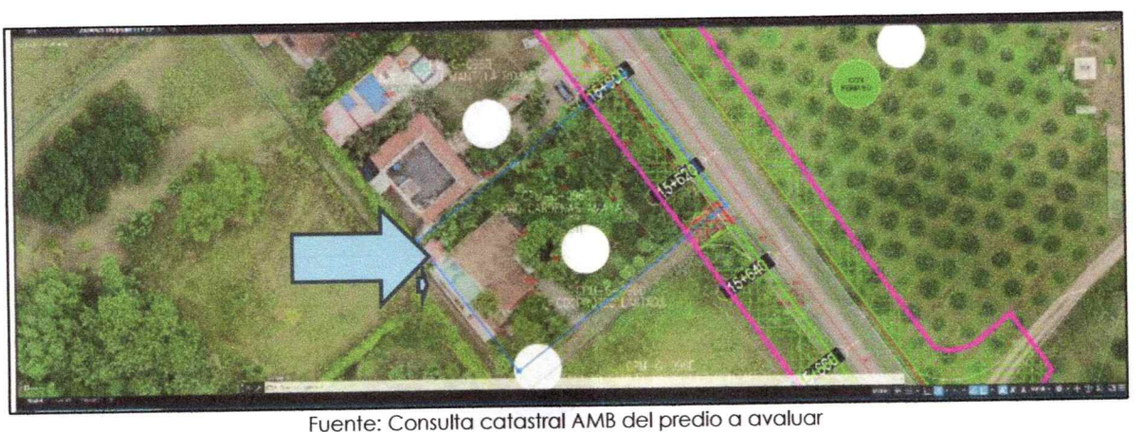
1.10 USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Lote de Terreno Rural, Uso Agrícola, Casa Campestre.

1.11 USO POR NORMA: Lote Rural – Zona de Producción sin restricciones.

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: 04 de septiembre de 2024.

1.14 INFORMACION CATASTRAL: 68307000000000070433000000.



Fuente: Consulta catastral AMB del predio a avaluar

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

2.1. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD: No. 300-263541 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

2.2. ESCRITURAS PÚBLICAS. No. 2097 del 26 de octubre de 1.999 otorgada en la Notaría Sexta de Bucaramanga.

2.3. CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO. No. 167 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 13/12/2023 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-096C.

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

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

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

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: DAVID CARDENAS AMAYA C.C No.5.579.400, tomado del estudio de títulos con fecha 13/12/2023 elaborado por **JOSE NORBERTO**

ACEVEDO BAYONA C.C. 1098673638 de BucaramangaT.P. No. 216.528 del C. S. de la Judicatura.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 2097 del 26 de octubre de 1999 otorgada en la Notaría Sexta de Bucaramanga.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-263541 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número predial nacional 68307000000000070433000000.

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 **DAVID CARDENAS AMAYA** 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.**

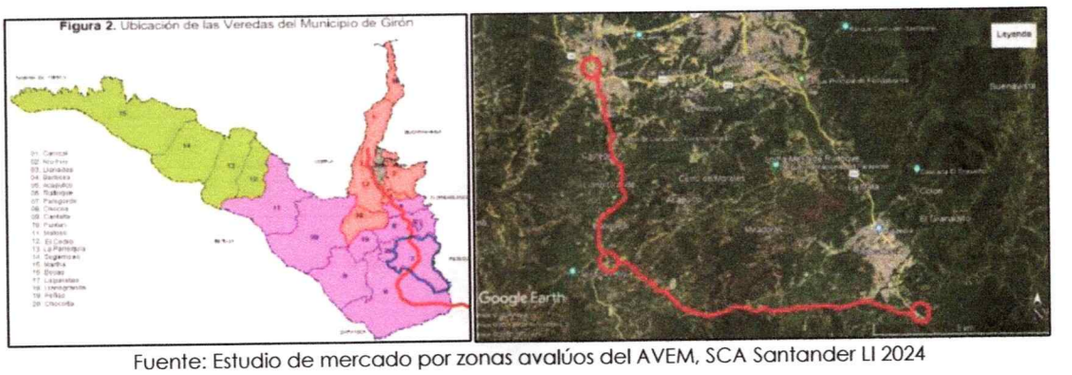
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

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. 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.



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 quebrada	3-7	b
Moderadamente inclinada	Fuertemente ondulada o moderadamente quebrada	7-12	c
Fuertemente inclinada	Fuertemente ondulada o moderadamente quebrada	12-25	d
Ligeramente escarpada	Fuertemente quebrada	25-50	e
Moderadamente escarpada	Moderadamente empinada	50-75	f
Fuertemente escarpada	Fuertemente empinada	>75	g

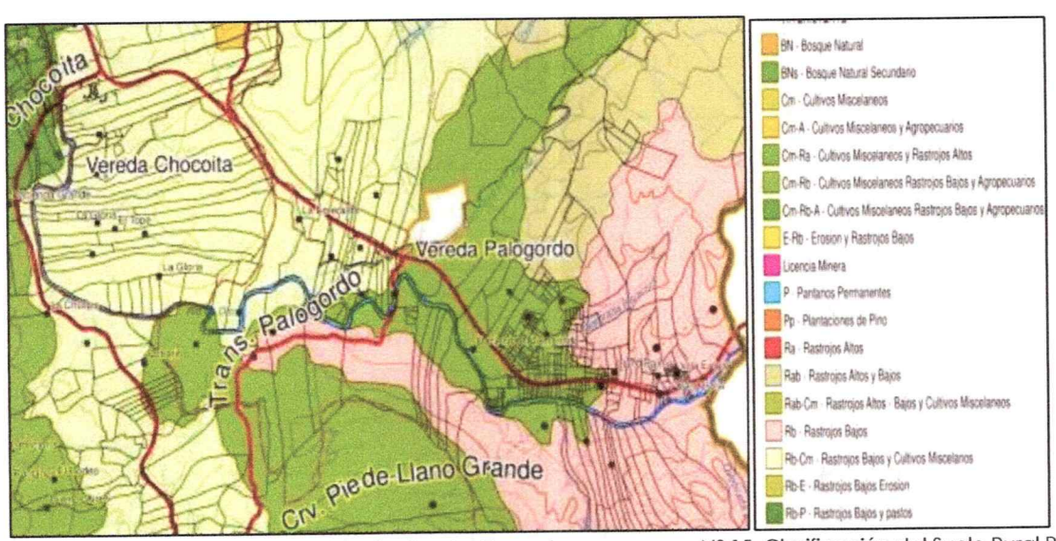
Fuente: IGAC 1996 (modificada para metodología AHT

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 Chocoita, 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. CLASIFICACION 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.

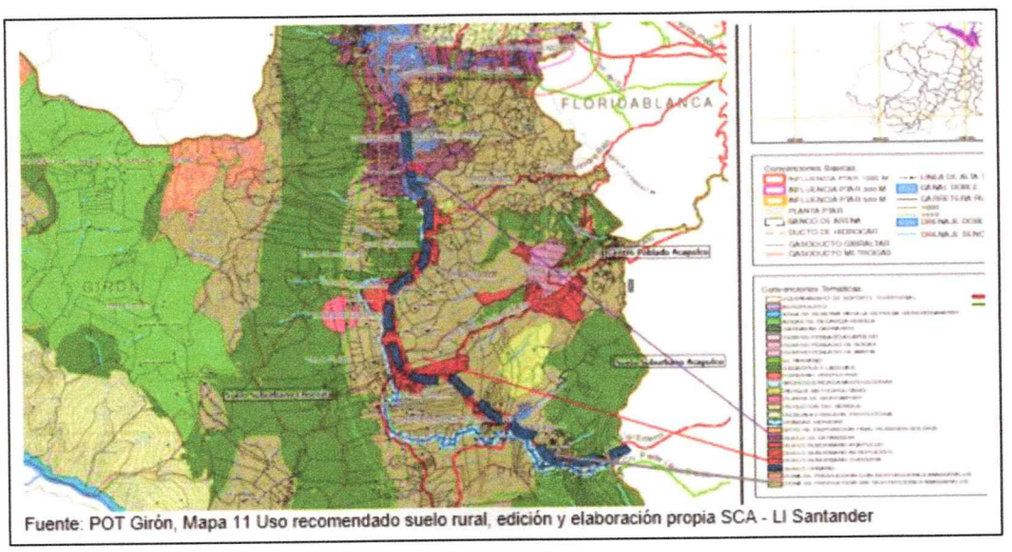
En el trayecto del AVEM en el municipio de Girón, se contempla una clasificación que incluye; suelo rural de protección y producción en la parte sur coincidente con la vía a Piedecuesta; suelo suburbano en la parte intermedia coincidente con el trayecto de la vía Zapatoca y los centros poblados de Chocoa 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 GIRON			
NORMA	CLASE SUELO	DESCRIPCION LOCALIZACION	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

CLASIFICACION DEL SUELO EN TRAYECTO DEL AVEM DE GIRON



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-096C, se establece en dos usos de suelo

SUELO: RURAL ZONA DE PRODUCCION 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.

Clase de suelo	Rural
Área de Actividad	Areas 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° 167 de fecha 08 de agosto de 2023 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

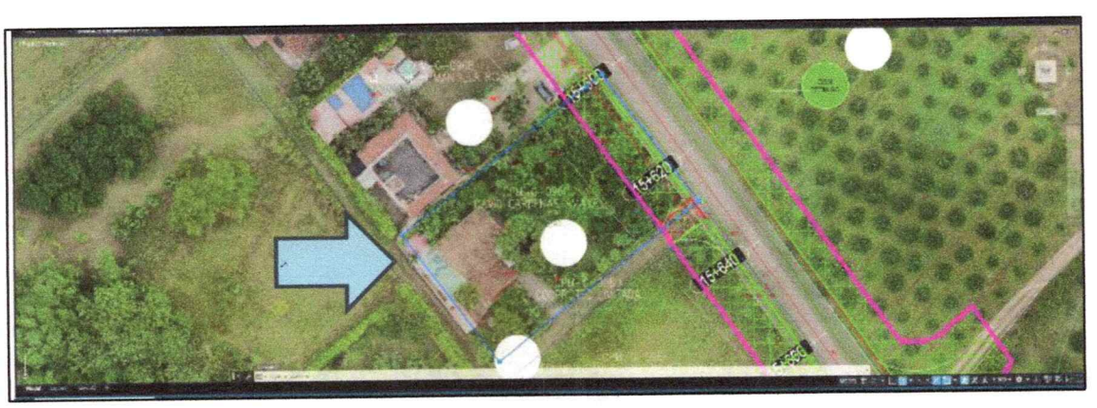
Tipo de Corriente	Ronda hídrica de protección a cada lado del cauce (m)	Zona de manejo de la producción	Perfil total a cada lado del cauce (m)
Primer Orden	30	70 m a cada lado de la ronda hídrica de protección: Sistemas agroforestales y cultivo permanentes.	100
Segundo Orden	30	20 m a cada lado de la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

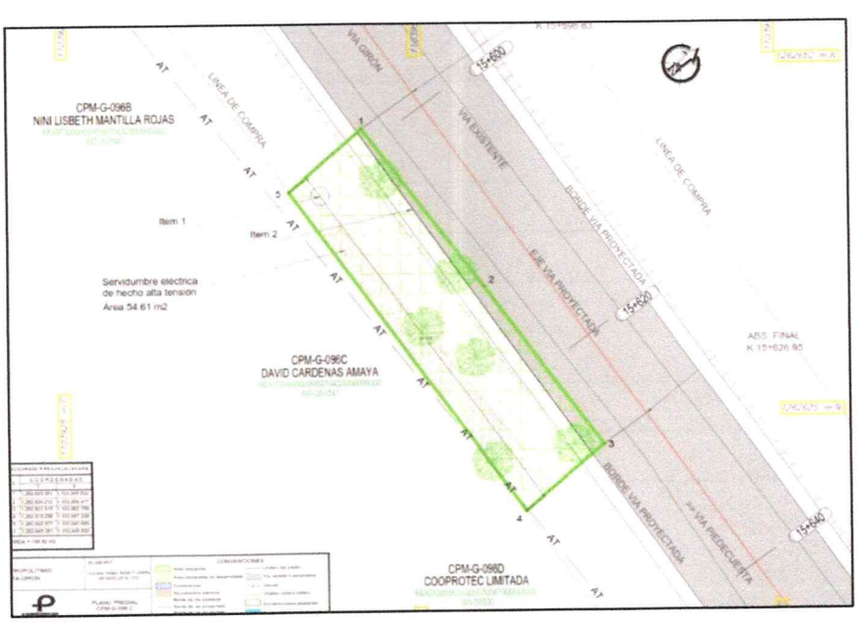
Fuente: Normas Geotécnicas CDMB.

A su vez se conforme al uso de suelo 167 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:





6. DESCRIPCION DEL INMUEBLE O PREDIO

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

Nomenclatura del Predio **LOTE NUMERO 3**	Nombre De Vereda **PALOGORDO**
Municipio **GIRÓN**	Departamento **SANTANDER**

Fuente: Ficha técnica de fecha 8/02/2024

Franja de terreno del predio de mayor extensión, ubicada entre las abscisas Abscisa Inicial K 15 + 598,83 A Abscisa Final K 15+626,95. 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	0,1225000	Has
AREA REQUERIDA	0,0198820	Has
AREA REMANENTE	0,0000000	Has
AREA SOBRANTE	0,1026180	Has
AREA TOTAL REQUERIDA	**0,0198820**	Has

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	28,15m	P (1-3) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguará
SUR	28,12 m	P (4-5) Colindando con terrenos del mismo predio
ORIENTE	7,26 m	P (3-4) Colindando con el predio propiedad de COOPROTEC LIMITADA
OCCIDENTE	6,79m	P (5-1) Colindado con el predio de propiedad de NINI LISBETH MANTILLA ROJAS

6.3 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.

6.4 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

6.5 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 FISIOGRAFICA GSR-Pd

UNIDAD FISIOGRAFICA	CLASE SUELO POT GIRON	USO ACTUAL	CARACTERIZACION	CLASE AGROLOGICA	AREA 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	0.019882
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 OT aplicable al predio y metodología IGAC.

6.6 ÁREAS CONSTRUIDAS

En el predio a avaluar, NO reporta la presencia de construcciones

Fuente Ficha técnica de fecha 8/02/2024

6.7 CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCION CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ITEM			
1	**Ítém 1** Tanque de agua de 500 litros soportado en placa de concreto de 1.14m de ancho por 1.14m de largo y un espesor de 0.10m, con base en mamposteria cruzada de 3.5m de alto. Instalado en conducción PCV de 1/2 puldagas , contador , caja, linea afectada 38 mts	1,00	und
2	**Ítém 2** Jardinera frontal de 38m de longitud compuesta por una hilera de ladrillo H15, enterrada sobre un mortero	40,76	m
3	**Ítém 3** Tanque de agua de 1000 litros soportado en parales metalicos con angulo de 3 pulgada a 1.2m, conducción en pvc de 1/2", contador y caja. Linea afectada 15m que serian para traslado de la tubería	1,00	und

Fuente: Ficha técnica de fecha 08/02/2024

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.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 kilometros, 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-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-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

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

8.3INVESTIGACIÓN 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 C.

8.4CÁLCULO 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-096C	m2	198,82	$ 174.092	$ 34.612.971

8.2. CÁLCULO VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

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

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS			
ITEM			
1	**Ítém 1** Tanque de agua de 500 litros soportado en placa de concreto de 1.14m de ancho por 1.14m de largo y un espesor de 0.10m, con base en mamposteria cruzada de 3.5m de alto. Instalado en conducción PCV de 1/2 puldagas , contador , caja, linea afectada 38 mts	1,00	und
2	**Ítém 2** Jardinera frontal de 38m de longitud compuesta por una hilera de ladrillo H15, enterrada sobre un mortero	40,76	m
3	**Ítém 3** Tanque de agua de 1000 litros soportado en parales metalicos con angulo de 3 pulgada a 1.2m, conducción en pvc de 1/2", contador y caja. Linea afectada 15m que serian para traslado de la tuberia	1,00	und

Fuente: Ficha técnica de fecha 08/02/2024

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

Ítem 1. Tanque elevado en columna de concreto de diámetro 0,30 M y altura de 3,00 Mts.

Ítem 1. Tanque elevado en columna de concreto de diametro 0,30m y altura de 3m, cuenta con una base en concreto				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
CONCRETO 3000 PSI Y LADRILLO	M3	2,50	$ 450.000	$ 1.125.000
TANQUE DE 500 LT E INST	UNIDAD	1,00	$ 1.550.000	$ 1.550.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	1%	$ 654.000	$ 4.578
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,80	$ 452.000	$ 361.600
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 3.041.178
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 364.941
SUBTOTAL				$ 3.406.119
(IVA)	19%			$ 647.163
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 4.053.282
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR TOTAL**

Ítem 2. Jardinera frontal de 38m de longitud compuesta por una hilera de ladrillo H15, enterrada sobre un mortero.

Ítem 2. Jardinera frontal de 38m de longitud compuesta por una hilera de ladrillo H15, enterrada sobre un mortero.				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
CONCRETO 2500 PSI Y LADRILLO	m2	1,00	$ 95.000	$ 95.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	10%	$ 75.000	$ 7.500
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,05	$ 640.000	$ 32.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 134.500
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 16.140
SUBTOTAL				$ 150.640
(IVA)	19%			$ 28.622
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 179.262

Item 3 Tanque de agua de 1000 litros soportado en parales metalicos con angulo de 3 pulgadas 1.2 m, conduccion en pvc de 1/2", contador y caja. Linea afectada 15 m que serian para traslado de la tuberia.				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
CONCRETO Y PARALES METÁLICOS	GLB	1,00	$ 1.600.000	$ 1.600.000
TANQUE DE 1000 LT E INST	UNIDAD	1,00	$ 3.200.000	$ 3.200.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	30%	$ 1.200.000	$ 360.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,80	$ 700.000	$ 560.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 5.720.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 686.400
SUBTOTAL				$ 6.406.400
(IVA)	19%			$ 1.217.216
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 7.623.616

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR UNIT**	**VALOR PARCIAL**
1	**Ítém 1** Tanque de agua de 500 litros soportado en placa de concreto de 1.14m de ancho por 1.14m de largo y un espesor de 0.10m, con base en mamposteria cruzada de 3.5m de alto. Instalado en conducción PCV de 1/2 puldagas , contador , caja, linea afectada 38 mts	und	1,00	$ **4.053.282,00**	$ 4.053.282
2	**Ítém 2** Jardinera frontal de 38m de longitud compuesta por una hilera de ladrillo H15, enterrada sobre un mortero	m	40,76	$ **179.262,00**	$ 7.306.719
3	Item 3 Tanque de agua de 1000 litros soportado en parales metalicos con angulo de 3 pulgadas 1.2 m, conduccion en pvc de 1/2", contador y caja. Linea afectada 15 m que serian para traslado de la tuberia.	Und	1	$ **7.623.616,00**	$ 7.623.616
	VALOR TOTAL				$ 18.983.617

8.3. 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	198,82	100,00	m2
Guanabano Ø< 0,13 mts con una altura de 7 mts	1,00	0,01	und
Matarraton Ø< 0,10 mts con una altura de 7 mts	1,00	0,01	und
Guanabano Ø< 0,15 mts con una altura de 8 mts	1,00	0,02	und
Guanabano Ø< 0,14 mts con una altura de 9 mts	1,00	0,02	und
Mamoncillo Ø< 0,10 mts con una altura de 5 mts	1,00	0,01	und
Cerca viva en setos de bambú enano y un surco de Euphorbia Africana con 100 plántula podas a dos metros	41,84	0,10	ml
Psidium guajav Øcopa< 5 mts con una altura de 4 mts	1,00	0,01	und
Kigelia africana Øcopa< 6 mts con una altura de 4 mts	1,00	0,01	und
Citrus latifolica. Limon Tahiti Øcopa< 2 mts con una altura de 1.5 mts	1,00	0,01	und
Melicocca bifuga Øcopa< 2 mts con una altura de 3 mts	1,00	0,01	und
Archotophoenix alexandrae. Palma con una altura de 3 mts	1,00	0,01	und
Datura sp Øcopa< 2 mts con una altura de 2.5 mts	1,00	0,01	und
Citrus latifolica. Limon Tahiti Øcopa< 2 mts con una altura de 1.2 mts	1,00	0,01	und
Inga spectabilis Øcopa< 3.5 mts con una altura de 4 mts	1,00	0,01	und
Citrus latifolica. Limon Tahiti Øcopa< 1 mts con una altura de 1 mts	1,00	0,01	und
Hibiscus rosa Øcopa< 1.5 mts con una altura de 1.5 mts	1,00	0,01	und
Alpinia purpurata. Rabo zorro Øcopa< 1.5 mts con una altura de 1.5 mts	1,00	0,01	und
Citrus latifolica. naranjo valencia Øcopa< 1.5 mts con una altura de 1.5 mts	1,00	0,01	und
Melicocca bifuga Øcopa< 2mts con una altura de 4 mts	1,00	0,01	und
Delonix Regia Øcopa< 2 mts con una altura de 1.5 mts	1,00	0,01	und
Citrus latifolica. Limon Tahiti Øcopa< 2 mts con una altura de 1.5 mts	1,00	0,01	und

- ✓ Inciden en el valor, factores como vocación de la vocación de vivienda, asentamientos de industria dinámica de desarrollo de parcelaciones dinámica de vivienda y 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.

CÁLCULO

ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto natural	198,82	100,00	m2	$ 11.400,00	$ 2.266.548
Guanabano Ø< 0,13 mts con una altura de 7 mts	1,00	0,01	und	$ 170.000,00	$ 170.000
Matarraton Ø< 0,10 mts con una altura de 7 mts	1,00	0,01	und	$ 50.000,00	$ 50.000
Guanabano Ø< 0,15 mts con una altura de 8 mts	1,00	0,02	und	$ 170.000,00	$ 170.000
Guanabano Ø< 0,14 mts con una altura de 9 mts	1,00	0,02	und	$ 170.000,00	$ 170.000
Mamoncillo Ø< 0,10 mts con una altura de 5 mts	1,00	0,01	und	$ 130.000,00	$ 130.000
Cerca vivia en setos de bambú enano y un surco de Euphorbia Africana con 100 plántula podas a dos metros	41,84	0,10	ml	$ 115.000,00	$ 4.811.600
Psidium guajav Øcopa< 5 mts con una altura de 4 mts	1,00	0,01	und	$ 320.000,00	$ 320.000
Kigelia africana Øcopa< 6 mts con una altura de 4 mts	1,00	0,01	und	$ 280.000,00	$ 280.000
Citrus latifolica. Limon Tahiti Øcopa< 2 mts con una altura de 1.5 mts	1,00	0,01	und	$ 200.000,00	$ 200.000
Melicocca bifuga Øcopa< 2 mts con una altura de 3 mts	1,00	0,01	und	$ 350.000,00	$ 350.000
Archotophoenix alexandrae. Palma con una altura de 3 mts	1,00	0,01	und	$ 180.000,00	$ 180.000
Datura sp Øcopa< 2 mts con una altura de 2.5 mts	1,00	0,01	und	$ 170.000,00	$ 170.000
Citrus latifolica. Limon Tahiti Øcopa< 2 mts con una altura de 1.2 mts	1,00	0,01	und	$ 200.000,00	$ 200.000
Inga spectabilis Øcopa< 3.5 mts con una altura de 4 mts	1,00	0,01	und	$ 450.000,00	$ 450.000
Citrus latifolica. Limon Tahiti Øcopa< 1 mts con una altura de 1 mts	1,00	0,01	und	$ 220.000,00	$ 220.000
Hibiscus rosa Øcopa< 1.5 mts con una altura de 1.5 mts	1,00	0,01	und	$ 230.000,00	$ 230.000
Alpinia purpurata. Rabo zorro Øcopa< 1.5 mts con una altura de 1.5 mts	1,00	0,01	und	$ 120.000,00	$ 120.000
Citrus latifolica. naranjo valencia Øcopa< 1.5 mts con una altura de 1.5 mts	1,00	0,01	und	$ 220.000,00	$ 220.000
Melicocca bifuga Øcopa< 2mts con una altura de 4 mts	1,00	0,01	und	$ 450.000,00	$ 450.000
Delonix Regia Øcopa< 2 mts con una altura de 1.5 mts	1,00	0,01	und	$ 120.000,00	$ 120.000
Citrus latifolica. Limon Tahiti Øcopa< 2 mts con una altura de 1.5 mts	1,00	0,01	und	$ 250.000,00	$ 250.000
VALOR TOTAL					$ 11.528.148

8.4. 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. 0167 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 + 598,30 D a Abscisa Final K 15+571,01 D.

- ✓ 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.

8.5. 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.

9. CALCULO DEL VALOR DEL AVALÚO.

INFORME FINAL Y LIQUIDACIÓN DE AVALÚO					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA/ CANT	VR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	VALOR AREA REQUERIDA	m2	198,82	$ 174.092	$ 34.612.971
2	VALOR CONSTRUCCION ANEXAS	Und	1	$ 18.983.617	$ 18.983.617
3	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	Und	1	$ 11.528.148	$ 11.528.148
	VALOR TOTAL AVALUO				$ 65.124.736

$ 65´124.736,00

SON: SESENTA Y CINCO MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M./CTE. 00/100.

FECHA ELABORACION INFORME: 04 SEPTIEMBRE DE 2024

ALVARO 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)

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.

CÁLCULO DAÑO EMERGENTE		
MONTO PREDIO POR AVÁLUO	**$ 65,124,736**	**%**
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRO		
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$ 1,628,118	2.5%
ESCRITURACIÓN	$ 351,674	0.54%
REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICOS	$ 1,087,583	1.67%
VALOR NOTARÍADO Y REGISTRO	**$ 3,067,375**	**4.71%**
IMPUESTOS		
RETENCION EN LA FUENTE	$ 651,247	1.0%
IMPUESTO DE BENEFICENCIA	$ 651,247	1.0%
VALOR IMPUESTOS	**$ 1,302,495**	**2.0%**
VALOR TOTAL	**$ 4,369,870**	**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

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.

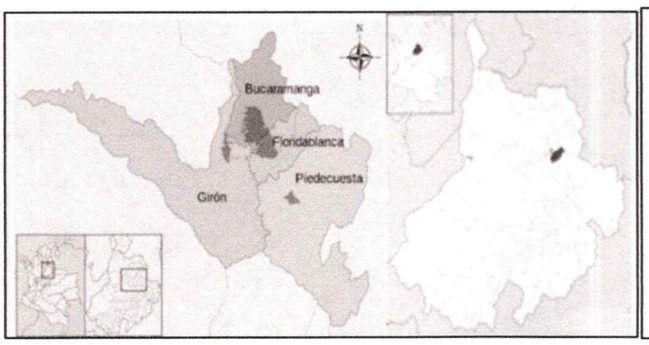
14. DICTAMEN PERICIAL

De acuerdo a los insumos suministrados por el concesionario vial CVAM en la ficha predial y realizado los análisis previos y estudio de mercado 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 **198,82 m2** ubicada ubicado en el margen izquierdo del razado de la vía entre el K 15+598,83 y K 15+626,95 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.

15. PLANOS DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS





Fuente: Ficha técnica de fecha 08/02/2024

16. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Registro de evidencia visita técnica marzo 20 – 2024:

REGISTRO: Afectación Psidium guajava



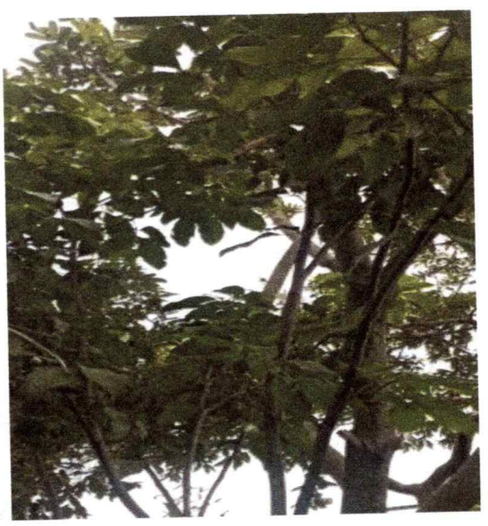
REGISTRO: Afectación Kigelia africana



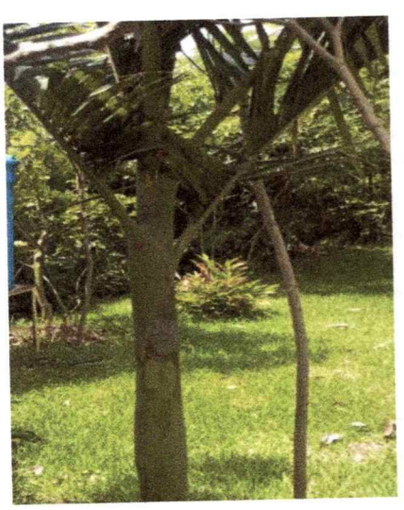
REGISTRO: Afectación Citrus latifolica.
Limon Tahiti
Melicocca bifuga



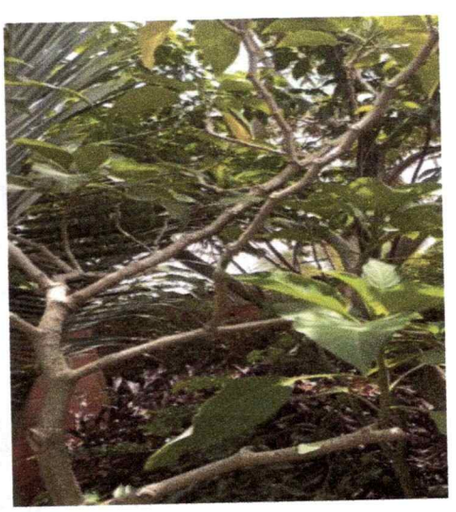
REGISTRO: Afectación



REGISTRO: Afectación Archotophoenix alexandrae. Palma
Datura sp



REGISTRO: Afectación



CERTIFICADO RAA

PIN de Validación: b1360a9f

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) 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	Regimen
11 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

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

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

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

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA REGIONAL SANTANDER

DEPARTAMENTO DE SANTANDER SIEMPRE ADELANTE

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

PIN de Validación: b1360a9f

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

PIN de Validación: b1360a9f

https://www.raa.org.co

Títulos 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

b1360a9f

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

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 [illegible]	HERBACEA	$ 8,000	$ 16,000	$ 40,000
92	COMINO	MADERABLE	$ 110,000	$ 240,000	$ 460,000
93	COPE - MAMEY	ORNAMENTAL	$ 100,000	$ 140,000	$ 210,000
94	COPILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
95	COQUILLO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
96	CORAZON	HERBACEA	$ 14,500	$ 20,000	$ 35,000
97	CORALITO	ORNAMENTAL	$ 21,800	$ 45,000	$ 90,000
98	CORDONCILLO	ARBUSTO	$ 15,000	$ 45,000	$ 75,000
99	COROZO	PALMA	$ 80,000	$ 120,000	$ 180,000

100	COSTILLO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
101	CORRALITO	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 120,000	$ 180,000
102	COSTEÑITO	ARBUSTO	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
103	CRISPIN	ORNAMENTAL	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
104	CRUZETO	ORNAMENTAL	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
105	CROTO	ORNAMENTAL	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
106	CUBO - HIERRO	ORNAMENTAL	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
107	CUCARACHERO	HERBACEA	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
108	CULIMBO		$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
109	CURALINA	HERBACEA	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
110	CUCHARO	ORNAMENTAL	$ 35,000	$ 80,000	$ 125,000
111	DINDE	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
112	DIVIDIVI	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
113	DORMILON	MADERABLE	$ 75,000	$ 90,000	$ 140,000
114	ESCOBILLO	ORNAMENTAL	$ 75,000	$ 90,000	$ 140,000
115	ESPINACA	HERBACEA	$ 12,500	$ 25,000	$ 50,000
116	ESPINOSO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 78,000	$ 125,000
118	EUCALIPTO	MADERABLE	$ 145,000	$ 200,000	$ 300,000
119	ESTORAQUE	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
120	FIQUE		$ 18,000	$ 40,000	$ 80,000
121	FICO	ARBUSTO	$ 18,000	$ 40,000	$ 80,000
122	FICUS	MADERABLE	$ 60,000	$ 115,000	$ 180,000
123	FRIJOLITO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
124	FLORMORADO	MADERABLE	$ 150,000	$ 210,000	$ 280,000
125	FRUTA TROPICAL		$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
126	GAICARO		$ 180,000	$ 460,000	$ 80,000
127	GABILLO-JABILLO		$ 70,000	$ 130,000	$ 190,000
128	GALAPO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 150,000
129	GALLINERO	MADERABLE	$ 90,000	$ 150,000	$ 200,000
130	GUANDUL	FORRAJERO	$ 12,500	$ 18,500	$ 32,000
131	GARCERO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
132	GRANADILLO		$ 75,000	$ 90,000	$ 160,000
133	GUACHARACO	MADERABLE	$ 70,000	$ 95,000	$ 150,000
134	GUACARY	MADERABLE	$ 130,000	$ 180,000	$ 250,000
135	GUACA	MEDICINAL		$ 10,000	

136	GUADUA	MADERABLE	$ 18,000	$ 45,000	$ 80,000
137	GUAJARO	ORNAMENTAL	$ 18,000	$ 480,000	$ 80,000
138	GUALANDAY	MADERABLE	$ 102,000	$ 150,000	$ 200,000
139	GUAMITO	FRUTAL	$ 35,000	$ 72,000	$ 100,000
140	GUAMO	FRUTAL	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000

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

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

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE

197	MAMONCILLO -	FRUTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 200,000
198	MANCHOSA		$ 20,000	$ 60,000	$ 85,000

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

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
225	NACEDERO	MADERABLE	$ 30,000	$ 70,000	$ 120,000
226	NACUMA	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 40,000	$ 70,000
227	NARANJO	FRUTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 210,000
228	NARANJO AGRIO	FRUTAL	$ 62,000	$ 80,000	$ 130,000
229	NAUNO	MADERABLE	$ 132,000	$ 265,000	$ 375,000
230	NIM - CANELO	ARBUSTO	$ 16,500	$ 45,000	$ 70,000
231	NIGUITO - UVERO	MADERABLE	$ 110,000	$ 165,000	$ 230,000
232	NISPERO	MADERABLE	$ 55,000	$ 110,000	$ 160,000
233	NOGAL	MADERABLE	$ 62,000	$ 110,000	$ 165,000
234	NONI	FRUTAL	$ 52,000	$ 110,000	$ 157,000

235	OITI	ORNAMENTAL	$ 14,000	$ 27,000	$ 39,000
236	OLIVON	ORNAMENTAL	$ 28,000	$ 64,000	$ 110,000
237	OREJERO	MADERABLE	$ 53,000	$ 115,000	$ 154,000
238	OJO DE BUEY		$ 14,200	$ 38,000	$ 64,000
239	PAJARITO -	FRUTAL	$ 51,000	$ 115,000	$ 162,000
240	PAJA PUYA		$ 32.000/ML		
241	PALMA AFRICANA	PALMA DE ACEITE	$ 214.000 (2-4 años)	$ 318.000 (4-6 años)	$ 450.000 (6-8 años)
242	PALMA JARDIN	PALMA	$ 56,000	$ 115,000	$ 165,000
243	PALMA ANDI	PALMA	$ 129,000	$ 189,000	$ 223,000
244	PALMA FUNEBRE	PALMA	$ 57,000	$ 112,000	$ 162,000
245	PALMA BISMARCKIA	PALMA	$ 262,000	$ 745,000	$ 1,125,000
246	PALMA AMARGA	PALMA	$ 54,000	$ 82,000	$ 132,000
247	PALMA BOTELLA	PALMA	$ 54,000	$ 125,000	$ 185,000
248	PALMA DE VINO	PALMA	$ 62,000	$ 80,000	$ 130,000
249	PALMA DE COCO	PALMA -	$ 77,000	$ 128,000	$ 208,000
250	PALMA IRACA	PALMA LATA	$ 55,000	$ 82,000	$ 132,000
251	PALMA NATIVA	PALMA	$ 27,000	$ 64,000	$ 110,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

N°	ESPECIE	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
252	PALMA NOLI	PALMA	$ 78,000	$ 128,000	$ 190,000
253	PALMA REAL	PALMA MALIBU	$ 57,000	$ 77,000	$ 128,000
254	PALMA REDONDA	PALMA	$ 53,000	$ 115,000	$ 160,000
255	PALMA SILVESTRE	PALMA	$ 56,000	$ 112,000	$ 162,000
256	PALMAS RARAS	PALMA	$ 61,000	$ 112,000	$ 160,000
257	PALMA TAMACO	PALMA	$ 62,000	$ 77,000	$ 130,000
258	PALMERA	PALMA	$ 45,000	$ 72,000	$ 120,000
259	PALO BLANCO	ORNAMENTAL	$ 48,000	$ 74,000	$ 120,000
260	PARAMOSO	ORNAMENTAL	$ 57,000	$ 78,000	$ 128,000
261	PARA SIEMPRE	MADERABLE	$ 28,000	$ 64,000	$ 110,000
262	PAPAYO	FRUTAL	$ 13,000	$ 14,000	$ 27,000
263	PASTO ALEMAN	HERBACEA	$ 54.000/ML		
264	PASTO BRACHIARIA	HERBACEA	$ 42.000/ML		
265	PASTO ANGLETON	HERBACEA	$ 38.000/ML		
266	PASTO COLOSUANA	HERBACEA	$ 45.000/ML		
267	PASTO INDIA	HERBACEA	$ 44.000/ML		

268	PASTO NATURAL	HERBACEA	$ 38.000/ML		
269	PASTO KING GRASS	HERBACEA	$ 35.000/ML		
270	PASTO SOLANA	HERBACEA	$ 31.000/ML		
271	PASTO MEJORADO	HERBACEA	$ 42.000/ML		
272	PATEGALLINA	MADERABLE	$ 54,000	$ 121,000	$ 144,000
273	PATEGALLO		$ 13,000	$ 16,000	$ 18,000
274	PATEGALLO -	ORNAMENTAL	$ 65,000		
275	PATEVACA	ORNAMENTAL	$ 52,000	$ 110,000	$ 162,000
276	PAYANDE	ARBUSTO	$ 32,000	$ 64,000	$ 112,000
277	PELA	ORNAMENTAL	$ 14,000	$ 39,000	$ 64,000
278	PERALEJO HEMBRA		$ 27,000	$ 64,000	$ 112,000
279	PEPABURRO	ARBUSTO	$ 28,000	$ 64,000	$ 112,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

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

304	SAPAN	MADERABLE	$ 52,000	$ 115,000	$ 154,000
305	SANGREGADO	ORNAMENTAL	$ 53,000	$ 110,000	$ 132,000
306	SANGRETORO	MADERABLE	$ 51,000	$ 110,000	$ 132,000
307	SANQUEMULA	ORNAMENTAL	$ 48,000	$ 110,000	$ 132,000

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

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

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DEVALORES ARBOLES Y CULTIVOS

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

ING. JHON DANEY HERRERA ESCOBAR
C.C. No. 88.235.662 de CUCUTA
INGENIERO AGRONOMO DE LA
UNIVERSIDAD 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-096C**
DIRECCIÓN	LOTE NUMERO 3		
PROPIETARIO	DAVID CARDENAS AMAYA		
ABSCISAS	Abscisa Inicial: K 15+598,83 Abscisa Final K 15+626,95☐		
ÁREA REQUERIDA	198.820 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0.00 m2		
ÁREA MEJORAS	0.00 m2		

	CONSTRUCCIÓN ANEXAS		
1	**Ítem 1** Tanque de agua de 500 litros soportado en placa de concreto de 1.14m de ancho por 1.14m de largo y un espesor de 0.10m, con base en mamposteria cruzada de 3.5m de alto. Instalado en conducción PCV de 1/2 puldagas , contador , caja, linea afectada 38 mts	1	und
2	**Ítem 2** Jardinera frontal de 38m de longitud compuesta por una hilera de ladrillo H15, enterrada sobre un mortero ☐	40.76	ml
3	**Ítem 3** Tanque de agua de 1000 litros soportado en parales metalicos con angulo de 3 pulgada a 1.2m, conducción en pvc de 1/2", contador y caja. Linea afectada 15m que serian para traslado de la tubería	1	und

ESPECIES VEGETALES	**CANT**	**UNID**
Grama instalada con san agustín (storeotathrum secundatum) 20 x 10 m	198.82	m2
Guanabano Ø< 0,13 mts con una altura de 7 mts	1	und
Matarraton Ø< 0,10 mts con una altura de 7 mts	1	und
Guanabano Ø< 0,15 mts con una altura de 8 mts	1	und
Guanabano Ø< 0,14 mts con una altura de 9 mts	1	und
Mamoncillo Ø< 0,10 mts con una altura de 5 mts	1	und
Cerca viva en setos de bambú enano (3 metros de alto por uno de ancho)	41.84	ml
Cerca viva en surco de Euphorbia Africana con 100 plántulas podas a dos metros	100	und
Psidium guajav Øcopa< 5 mts con una altura de 4 m	1	und
Kigelia africana Øcopa< 6 mts con una altura de 4 mts	1	und
Citrus latifolica. Limon Tahiti Øcopa< 2 mts con una altura de 1.5 mts	1	und
Melicocca bifuga Øcopa< 2 mts con una altura de 3 mts	1	und
Archotophoenix alexandrae Palma con una altura de 3 mts	1	und
Datura sp Øcopa< 2 mts con una altura de 2.5 mts	1	und
Citrus latifolica. Limon Tahiti Øcopa< 2 mts con una altura de 1.2 mts	1	und
Inga spectabilis Øcopa< 3.5 mts con una altura de 4 mts	1	und
Citrus latifolica. Limon Tahiti Øcopa< 1 mts con una altura de 1 mts	1	und
Hibiscus rosa Øcopa< 1.5 mts con una altura de 1.5 mts	1	und
Alpinia purpurata. Rabo zorro Øcopa< 1.5 mts con una altura de 1.5 mts	1	und
Citrus latifolica. naranjo valencia Øcopa< 1.5 mts con una altura de 1.5 mts	1	und
Melicocca bifuga Øcopa< 2mts con una altura de 4 mts	1	und
Delonix Regia Øcopa< 4 mts con una altura de 6 mts	1	und
Citrus latifolica. Limon Tahiti Øcopa< 2 mts con una altura de 1.5 mts	1	und
Citrus latifolica. Naranja Valencia Øcopa< 2 mts con una altura de 1.8 mts	1	und
Carica papaya con una altura de 3mts	1	und
Citrus latifolica. Limon Tahiti Øcopa< 1 mtscon una altura de 0.9 mts	1	und
Carica papaya con una altura de 3mts	1	und
Selenicereus undatu. Pitaya con una altura de 0.7 mts	1	und
Citrus latifolica. Limon Tahiti Øcopa< 3.5 mts con una altura de 2.4mts	1	und
Citrus latifolica. Limon criollo Øcopa< 2 mts con una altura de 1.8mts	1	und
Brugmasia versicolo. Borrachero Øcopa< 3 mts con una altura de 2.5mts	1	und
Citrus tangelo Øcopa< 3.5 mts con una altura de 2.4mts	1	und
Alpinia purpurata. Rabo zorro Øcopa< 3.5 mts con una altura de 1.5mts	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.

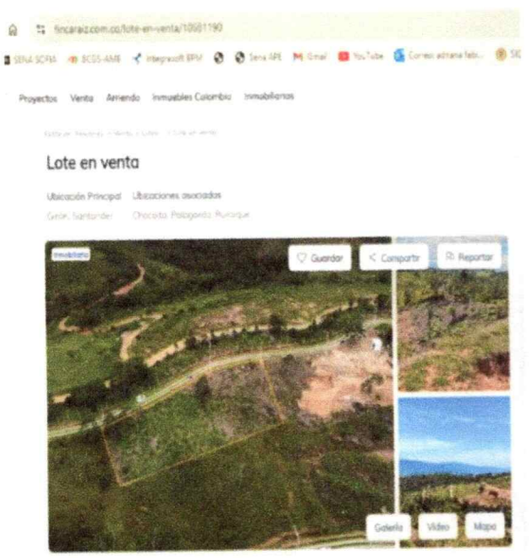
PROPIETARIO, POSEEDOR ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONSULTOR

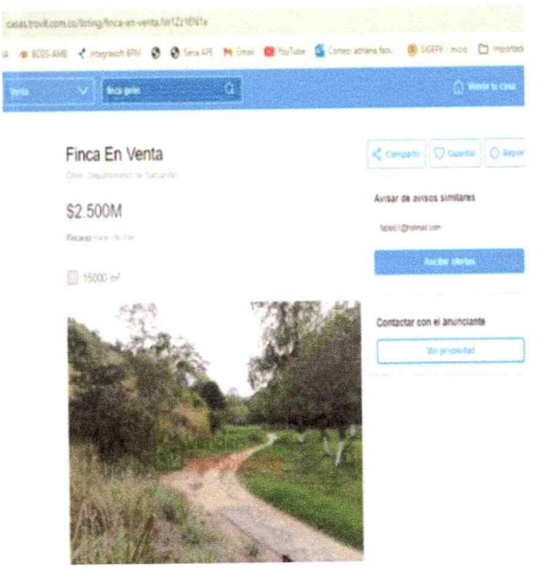
Página 1 de 2

19. SOPORTE DE MUESTRAS DE MERCADO

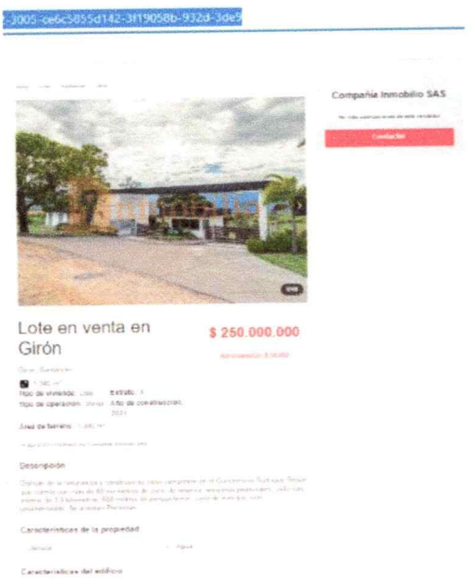
Muestra 1



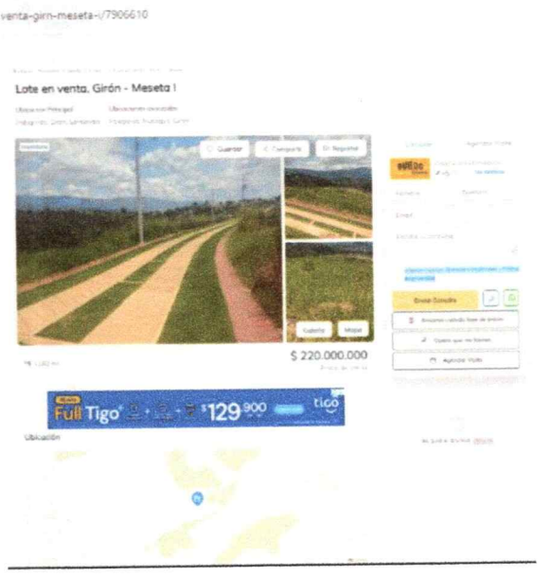
Muestra 2



Muestra 3



Muestra 4



20. CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO

GIRÓN Se Transforma CON TEJIDO SOCIAL
YULIA RODRÍGUEZ - ALCALDESA

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

15/ago/2023 3:37 PM

ALCALDÍA MUNICIPAL DE GIRÓN
Remitente: 11500 - Alvarez Prada Carlos Fernando
Destinatario: Karen Paola Barrera Amorocho
Asunto: USO DE SUELO
Radicado No.: 2330004106 Folios: 2 Anexos: 0
Respuesta a Radicado No: 2310010142

Certificado No. **167 de 08/08/2023**
Rad. 2310010142 de 01/08/2023
CPM-051-2023 – ID 096C

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. 683070000000000070433000000000, (Código anterior: 68307000000070433000), M.I. 300-263541,** denominado **"LOTE 3, 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:

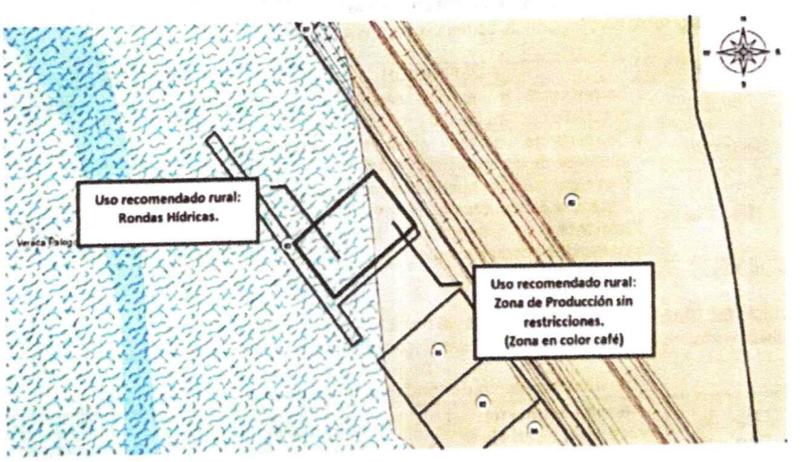
- **MODALIDAD DE SUELO:** **RURAL**

USO RECOMENDADO RURAL:

RONDAS HIDRÍCAS (La mayor extensión)

ZONA DE PRODUCCIÓN SIN RESTRICCIONES (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.