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

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

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

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

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

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

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

19. INVENTARIO DEL PREDIO

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

FECHA 16 DE NOVIEMBRE DE 2023
PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO
SECTOR VEREDA GUATIGUARÁ **Nº PREDIO** CPM-P-169
DIRECCIÓN LOTE UNO

PROPIETARIO LAURA CRISTINA MARTINEZ NOVA

ABSCISAS Abscisa Inicial: K 20+721.19 Abscisa Final K 20+752.86

ÁREA REQUERIDA 342,850 m2
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA 0.00 m2
ÁREA MEJORAS 0.00 m2

CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANT	UNID
Itém 1 Portón de dos abras metalicas con varetas de madera curada de ancho 3,35m X 2,30m. Soportado en columans de concetro 25 x 25 compañadas de un muro de concreto 3.5 m de largo con un ancho de 0.15m	1,00	und
Itém 2 Acceso vehicular del predio en tierra de 3,35m de ancho x 15,06m	46,29	m2

ESPECIE: CULTIVOS	CANT	UNID
Cerca viva en Swinglea lateral	7.18	m
Cerca viva en Swinglea frontal	31.64	m
Pasto Natural	296.55	m2
Mamoncillo Ø< 0,19 mts con una altura de 9 mts	1.00	und
Mango Ø< 0,36 mts con una altura de 11 mts	1.00	und
Mango Ø< 0,28 mts con una altura de 11 mts	1.00	und
Mango Ø< 0,53 mts con una altura de 11 mts	1.00	und
Limón común en producción	3.00	und
Mamoncillo Ø< 0,19 mts con una altura de 9 mts	1.00	und

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

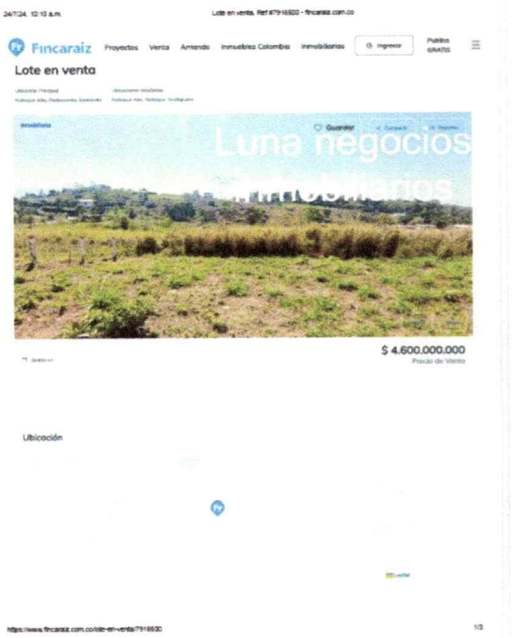
PROPIETARIO, POSEEDOR ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONSULTOR

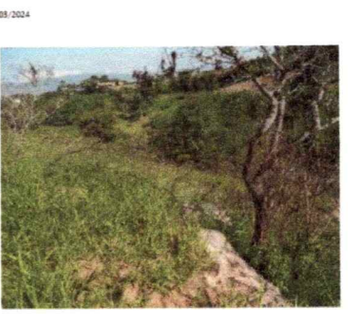
Página 1

20. SOPORTE DE MUESTRAS DE MERCADO

Muestra 1



Muestra 2



24/03/2024

https://www.bienesonline.co/ficha-lote-venta-piedecuesta-santander_LOV91750.php

Lote a 5 minutos de tres esquinas Piedecuesta y a 3 minutos de vía pavimentada, con tierras planas y parte inclinada, patos braquiaria y quebrada con agua a alrededores

Precio negociable, propuestas Informe 315-3716255

Área: 22.000 m2

Valor oferta: $3.960.000.000

Valor m2: $180.000

Muestra 3



Muestra 4



24/03/2024

https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/lote-en-venta/los-colorados/piedecuesta/7620076

Lote en Vda Volador Piedecuesta, diagonal al restaurante el Buey. Sin construcciones

Área: 1.529 m2

Valor oferta: $330.000.000

Valor m2: $215.827

21. CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO

PIEDECUESTA Una ciudad para la gente

Oficina Asesora de Planeación

Área	Código	Consecutivo:

Piedecuesta, 21 de marzo de 2023

0648-023

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

Asunto: Certificación de la Clasificación y uso del suelo del predio con cedula Catastral No. 68-547-00-0008-0211-000 y matricula inmobiliaria No. 314-12621 afectado por el trazado del anillo vial externo.

Cordial saludo

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

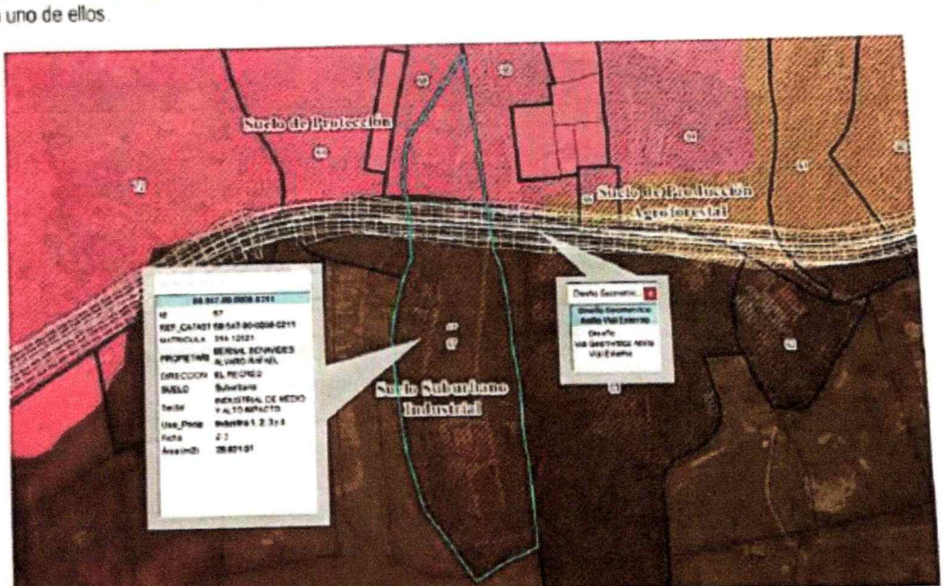


Ilustración 1. Localización Predio No. 68-547-00-0008-0211-000. Fuente: Mapa R17 Suelos Suburbanos – Acuerdo 028 de 2003.

Área:	Código	Consecutivo:

Por consiguiente la oficina asesora de Planeación certifica que de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el acuerdo municipal 028 de 2003, Cartografía soporte correspondiente y específicamente lo consignado en el Artículo 225 del mismo acuerdo, los usos identificados para el predio No. 68-547-00-0008-0211-000 objeto de intervención del proyecto vial presenta la siguiente reglamentación de uso:

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

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

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

Cordialmente,

ING. CESAR TOLOZA NUÑEZ
JEFE OFICINA ASESORA DE PLANEACIÓN

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

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

CONSORCIO
PROGRESO METROPOLITANO

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO - NIT: 901.670. 846-6

PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No CPM -G-134

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

SEPRIEMBRE– 2024

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA REGIONAL SANTANDER

DEPARTAMENTO DE SANTANDER SIEMPRE ADELANTE

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

INDICE

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

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-134

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: Lote de terreno 67

1.9. ABSCISADO O COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa Inicial K 16 + 909.57 D Abscisa Final K 16 + 940.00 D

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

1.11 USO POR NORMA: Rural. Zona de producción sin restricciones ambientales y rondas hídricas

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: 03 de septiembre de 2024

1.14 INFORMACIÓN CATASTRAL 68307000000000007015900000000



Fuente: Consulta catastral AMB del predio a avaluar

2 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

2.1. CERTIFICACIÓN DE TRADICIÓN Y LIBERTAD: No. 300-43697 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
2.2. ESCRITURAS PÚBLICAS. No 827 del 08 de abril de 2013 de la Notaria Primera de Bucaramanga.
2.3. CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO. No. 031 de 24/11/2022 expedido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón
2.4. ESTUDIOS DE TÍTULOS. Con fecha 05/12/2023 elaborado por ROCIO EMILCE MENDOZA LEAL C.C. 37.842.746 de Bucaramanga y T.P. No. 239.124 del C. S. de la J.
2.5. FICHA PREDIAL. Ficha Predial No CPM-G-134.
2.6. PLANO PREDIAL Plano Predial No CPM-G-134.
2.7. INVENTARIO PREDIAL. Inventario predial No CPM-G-134.
2.8. REGISTRO FOTOGRÁFICO: Registro CPM-G-134.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIO: CLAUDIA PATRICIA OLAVE PINZON C.C. 37.559.292, tomado del estudio de títulos con fecha 05/12/2023 elaborado por **ROCIO EMILCE MENDOZA LEAL C.C.** 37.842.746 de Bucaramanga T.P. No. 239.124 del C. S. de la Judicatura.
3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: No 827 del 08 de abril de 2013 de la Notaria Primera de Bucaramanga.

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 300-43697 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número predial nacional 68307000000000007015900000000

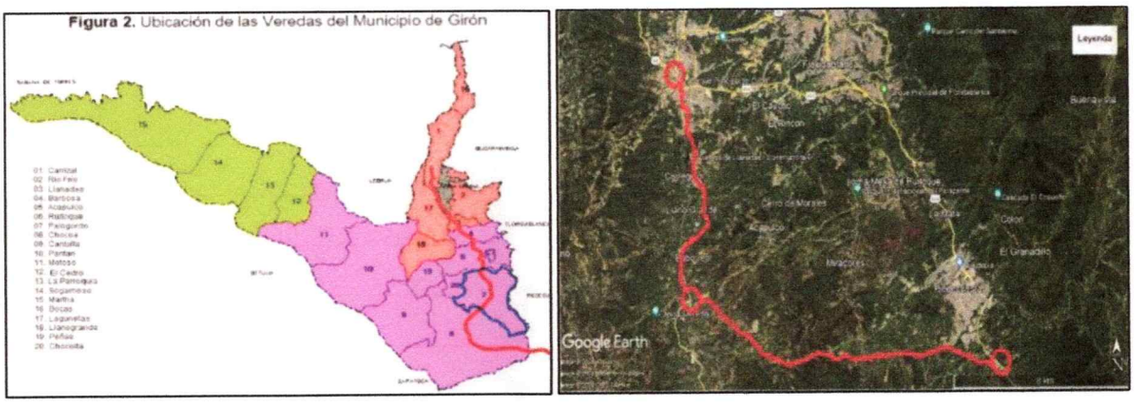
3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** el estudio de títulos entregado por el Consorcio establece que el actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble es la señora **CLAUDIA PATRICIA OLAVE PINZON** quien a la fecha ejerce la propiedad de este inmueble, dada la adquisición del predio por uno de los 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 la recorre de oriente a occidente, en ella se localiza el Tramo Diferenciado Girón -1 TDG-1, comprendido las abscisas K14+750m a K18+380 m del AVEM, y desde la intersección de la vía Guatiguará con la Quebrada el Palma, en el acceso a penitenciaria, hasta limite oriental con el municipio de Piedecuesta, según los insumos de análisis del este avalúo. Destacan en este espacio geográfico, la infraestructura carcelaria de mediana seguridad de Palogordo y la carretera a Guarigua, en un recorrido casi paralelo al rio, de oriente a occidente, 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 Estudio de Mercado por Tramos EMT, en el trayecto del Anillo Vial Metropolitano Externo, AVEM, Girón Piedecuesta, elaborado por SCA Santander LI 2024y POT del municipio de Girón, Acuerdo del Concejo Municipal N° 100 de 2010, del 30 de noviembre de 2010.

Figura 2. Ubicación de las Veredas del Municipio de Girón



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

4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector predominan fincas dedicados a la explotación agropecuaria controlada con fines de rehabilitación y protección.

4.3. TOPOGRAFÍA: Moderadamente quebrada con pendientes del 12-25% en general.

FORMAS DE RELIEVE Y GRADOS DE LA PENDIENTE

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

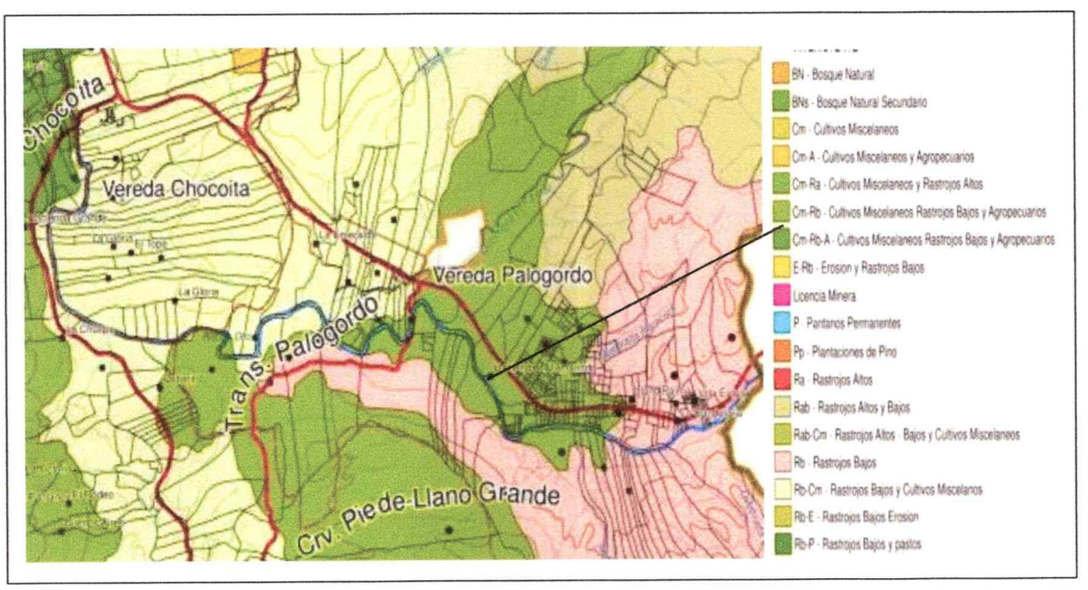
Fuente: IGAC 1996 (modificada para metodología AHT)

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Ítem	Descripción
Temperatura:	12/20 °C (Promedio)
Precipitación:	500/ 2000 milímetros al año (Promedio)
Altura sobre el nivel del mar:	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, gas, agua de acueducto, recolección de basuras y sistema de pozo séptico para desagüe aguas servidas que satisfacen las necesidades del sector.

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 proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013.

- Resolución 316 de 2015 de 2014 del IGAC; Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución número 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Trasporte; (...) Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte (...)"
- Resolución No. 1092 de 2022 instituto geográfico Agustín Codazzi, por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social
- Acuerdo 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 GIRON

TIPOS DE SUELOS SEGÚN POT EN EL AVEM MUNICIPIO GIRÓN			
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-134, se establece SUELO: RURAL ZONA DE PRODUCCION SIN RESTRICCIONES AMBIENTALES Y RONDAS HÍDRICAS.

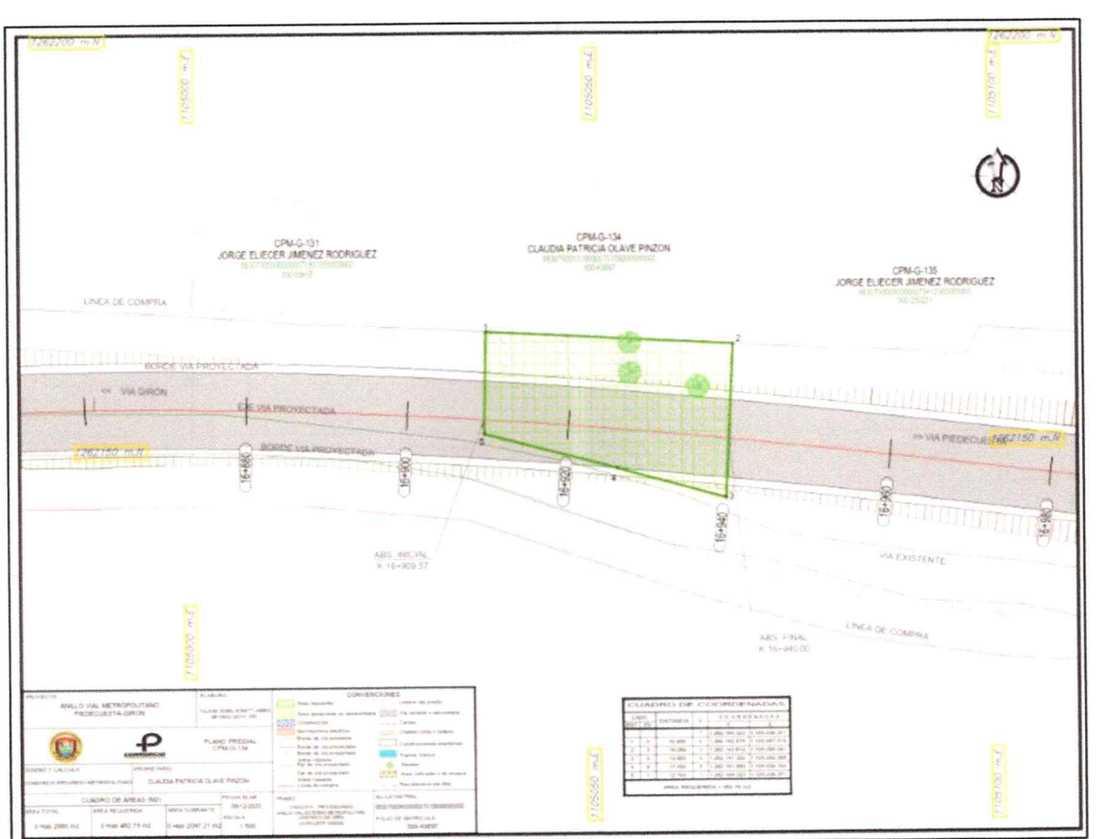
Clase de suelo	Rural
Area de Actividad	Areas de produccion sin restricciones
Uso Principal	Agropecuario Intensivo
Uso Compatible	Forestal Porductor Mineria Subterrranea Infraestructura Basica para el uso principal Agricultura Biologica.
Uso Condicionado	Recreacion Mineria superficial Agroindustria Tecnologias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

Fuente: POT Girón ACUERDO MUNICIPAL No 100 del 30 de noviembre 2010, el certificado de uso del suelo N° 031 de fecha 24 de noviembre de 2022 expedido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón.

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



Fuente: Registro fotográfico CPM-G-122



Fuente: Plano Predial CPM-G-134

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 de terreno 67, Franja de Terreno Rural sobre AVEM**	Nombre De Vereda **PALOGORDO**
Municipio **GIRÓN**	Departamento **SANTANDER**

Fuente: Ficha técnica de fecha 05/12/2023

Franja de terreno del predio de mayor extensión, ubicada entre las Abscisa Inicial K 16 + 909.57 D Abscisa Final K 16 + 940.00 D, está incluido en el Tramo Diferenciado Girón -1 TDG-1 en el trayecto del AVEM, al costado derecho de la vía trazada, su forma es irregular y afecta el frente del predio, e incluye cultivos y especies relacionadas en la ficha técnica.

6.2 ÁREAS DEL TERRENO:

AREA TOTAL TERRENO	0,2580000	Has
AREA REQUERIDA	0,0482790	Has
AREA REMANENTE	0,0000000	Has
AREA SOBRANTE	0,2097210	Has
AREA TOTAL REQUERIDA	**0,0482790**	Has

Fuente: Estudio jurídico Ficha técnica de fecha 05/12/2023

6.3 LINDEROS:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	30,69 m	P (1 - 2) Colindando con terrenos del mismo predio
SUR	30,98 m	P (3 - 5) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguará
ORIENTE	19,09 m	P (2-3) Colindando con el predio propiedad de JORGE ELIECER JIMENEZ RODRIGUEZ 69307000000000007041200000000
OCCIDENTE	12,74 m	P (5-1) Colindando con el predio propiedad de JORGE ELIECER JIMENEZ RODRIGUEZ 69307000000000007041200000000

Fuente: Estudio jurídico Ficha técnica de fecha 05/12/2023

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 FISIOGRAFICA	CLASE SUELO POT GIRON	USO ACTUAL	CARACTERIZACION	CLASE AGROLOGICA	AREA Ha
GSR-Pd	Rural - Suelo Rural de Producción Sin Restricción	Agricultura y Ganadería	Pendiente: 0-25% Valor Potencial: 38 puntos Cobertura: pastos ganadería, cultivos limpios,	VII - VIII	0.0482790

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

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS

No presenta construcciones
Fuente Ficha técnica de fecha 05/12/2023

6.8 CONSTRUCCIONES ANEXAS

No presenta construcciones anexas
Fuente Ficha técnica de fecha 05/12/2023

7. METODOS VALUATORIOS

7.1. METODOLOGÍA:

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

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

a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

7.2. CONSTRUCCIONES Y MEJORAS:

ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación, en su estado de conservación y años de vetustez según el concepto del perito. El sustento de los valores se define por tipologías para construcciones y análisis de precios unitarios (APU) para mejoras teniendo en cuanta que lo realizan arquitectos de formación académica y su concepto está avalado por su título e idoneidad profesional según la ley 435 de 1998

7.3. CULTIVOS Y ESPECIES:

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

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

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

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

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.IVr1ZzlEN1e
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 turca, 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-134

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. en razón a la tendencia al alza del valor del suelo. Se establece la suma de **$174.092, CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL CERO NOVENTA Y DOS PESOS M./CTE.**

VALOR ÁREA REQUERIDA				
FICHA PREDIAL	UND	CANTIDAD	(VC)/PESOS	V/TOTAL
CPM-G-134	m2	482.79	$ 174,092	$ 84,049,877

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.

No presenta construcciones

Fuente: Ficha técnica de fecha 05/12/2023

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

No requiere APU

Fuente: Ficha técnica de fecha 05/12/2023

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

INVENTARIO

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DENS	UN
Pasto natural	482,79	100,00	m2
Ceiba ø< 0.46 mts con una altura de 13 mts	1,00	1,00	und
Oiti ø< 0.31 mts con una altura de 16 mts	1,00	1,00	und
Naranjo ø< 0.10 mts con una altura de 4 mts	1,00	1,00	und
Cerca Viva	30,98	1,00	ml

Fuente: Ficha técnica de fecha 05/12/2023

CÁCULO

ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	**CANT**	**DENS**	**UN**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
Pasto natural	482,79	100,00	m2	11.400	$ 5.503.806
Ceiba ø< 0.46 mts con una altura de 13 mts	1,00	1,00	und	120.000	$ 120.000
Oiti ø< 0.31 mts con una altura de 16 mts	1,00	1,00	und	39.000	$ 39.000
Naranjo ø< 0.10 mts con una altura de 4 mts	1,00	1,00	und	210.000	$ 210.000
Cerca Viva	30,98	1,00	ml	18.000	$ 557.640
VALOR TOTAL					**$ 6.430.446**

Fuente: Ficha técnica de fecha 05/12/2023

8.8. CONSIDERACIONES GENERALES

- ✓ Para determinar el precio justo, se tomó en cuenta el método comparativo o investigación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las del que se avalúa
- ✓ De acuerdo al uso de suelo No. 031 de fecha 24 de noviembre de 2023 expedido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón, se encontró, para la franja requerida de compra, un suelo Rural Producción sin restricciones.
- ✓ La ubicación del predio, franja requerida, está en la Abscisa Inicial K 16 + 909.57 D Abscisa Final K 16 + 940.00 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.

8.9. CONSIDERACIONES ESPECIALES

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

9. CALCULO DEL VALOR DE AVALÚO

INFORME FINAL Y LIQUIDACIÓN DE AVALÚO

Hechas las anteriores consideraciones el Valor comercial más probable 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	482.79	$ 174,092	$ 84,049,877
2	VALOR AREA REMANENTE	Has	0.00	$ 172,174	$ -
3	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	GLB	1	$ 6,430,446	$ 6,430,446
	VALOR TOTAL AVALUO				**$ 90,480,323**

$ 90´480.323

SON: NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS VEINTI TRES PESOS M./CTE. 00/100.

FECHA ELABORACION INFORME: 03 DE SEPTIEMBRE DE 2024

JOSÉ JAIR QUINTERO SÁNCHEZ
Arquitecto perito RAA:
No AVAL 16667204

ERNESTO HERRERA ROJAS
Arquitecto perito RAA:
No AVAL 91065282

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	**$ 90,480,323**	**%**
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRO		
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$ 2,262,008	2.5%
ESCRITURACIÓN	$ 488,594	0.54%
REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICOS	$ 1,511,021	1.67%
VALOR NOTARÍADO Y REGISTRO	**$ 4,261,623**	**4.71%**
IMPUESTOS		
RETENCION EN LA FUENTE	$ 904,803	1.0%
IMPUESTO DE BENEFICENCIA	$ 904,803	1.0%
VALOR IMPUESTOS	**$ 1,809,606**	**2.0%**
VALOR TOTAL	**$ 6,071,230**	**6.71%**
Fuente: Superintnedencia de notariado y registro		

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

Resolución 898 de 2014 Articulo 17 numeral 6. Impuesto predial

Nota: La retefuente es a cargo del vendedor por norma legal, que es equivalente al 1% del valor

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

13. CÁLCULO DE LUCRO CESANTE:

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

14. DICTAMEN PERICIAL

De acuerdo a los insumos suministrados por el concesionario vial CPM en la ficha predial y realizado los análisis previos de clases y usos del suelo según el ordenamiento territorial municipal, 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 en cada predio se obtiene a partir del insumo, Estudio de Mercado por Tramos EMT, realizado por la SCA Santander LI, para este informe corresponde a lo definido para el TRAMO DIFERENCIADO GIRÓN 1 – TDG-1, aplicando el valor base (VB) de unidad fisiográfica, en algunos casos factorizado con variables que lleven al justiprecio a criterio de los peritos. El predio no presenta área remanente para calcular su valor, según la información suministrada.

El valor de construcciones incluidas en el área requerida, se obtiene a partir del análisis y cuantificación de las tipologías de edificaciones inventariadas en la gestión predial y aplicando metodologías de costo de reposición y depreciaciones de acuerdo a su estado de conservación y años de uso.

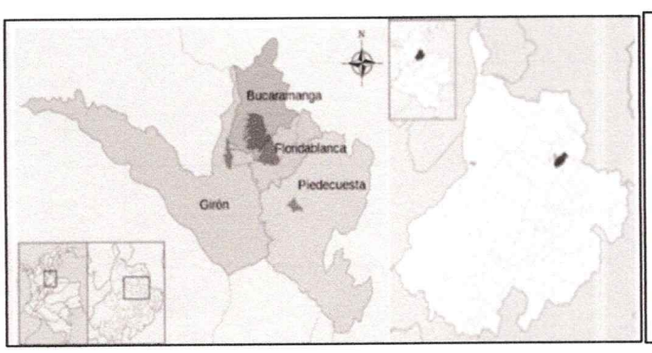
Las mejoras incluidas en el área requerida, se calculan de acuerdo a las áreas o medidas inventariadas en la gestión predial y valores de análisis de precios unitarios (APU) con costos actuales de materiales y mano de obra, realizados por los peritos, con base de datos de la SCA Santander LI.

El valor de los cultivos y especies vegetales incluidos en el área requerida, se establece de acuerdo al insumo Estudio Agropecuario realizado por el ingeniero agrónomo JHON DANEY HERRERA ESCOBAR con MP 54209-406741, por encargo de la SCA Santander LI, de manera particular para los avalúos del AVEM, que determina valores unitarios,

que se relacionan con las cantidades unitarias del inventario realizado para cada predio.
Para el daño emergente se aplican las tarifas vigentes a nivel nacional de la Superintendencia de Notariado y Registro, calculadas sobre el valor del avalúo comercial determinado, para no afectar el valor de compra.

El valor de lucro cesante, se calcula de manera particular en cada inmueble, con los soportes legales y contables aportados por los propietarios. 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. En el caso del avalúo G-134 no aplica el cálculo de lucro cesante.

15. PLANOS DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS





16. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fuente: Ficha técnica de fecha 05/12/2023

REGISTRO: Imagen de Ortofoto Afectación del Predio



REGISTRO: Afectación al predio



REGISTRO : Afectación Vegetal

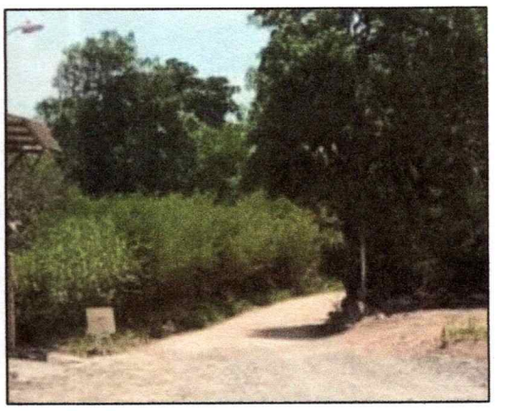


Fuente: Visita de los Peritos Avaluadores de fecha 20/03/2024









RAA PERITO JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ

PIN de Validación: b80e0aca

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

A.N.A.

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) JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16667204, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Agosto de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16667204.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ 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
08 Ago 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	Fecha de actualización	Regimen
08 Ago 2018	**Regimen de Transición**	**30 Jun 2022**	**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
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
10 Feb 2023	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Abr 2022	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Abr 2022	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
08 Ago 2018	**Regimen de Transición**	**30 Jun 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
10 Feb 2023	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
10 Feb 2023	**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	Regimen
18 Mar 2024	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0899, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0225, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA

PIN de Validación: b80e0aca

https://www.raa.org.co

VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARICHARA, SANTANDER
Dirección: CALLE 6 7 20
Teléfono: 3144670715
Correo Electrónico: arquinterojhs@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
Arquitecto- La Universidad del Valle.

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) JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 16667204

El(la) señor(a) JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ 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

b80e0aca

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de 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	CARACTERISTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
1	ABETO	ORNAMENTAL	$ 114,000	$ 140,000	$ 190,000
2	ACACIO-CAFECITO	ORNAMENTAL	$ 102,000	$ 160,000	$ 210,000
3	ACACIA	ORNAMENTAL	$ 102,000	$ 160,000	$ 210,000
4	ACEITUNO	MADERABLE	$ 135,000	$ 220,000	$ 300,000
5	ACHOTE	ARBUSTO	$ 45,000	$ 90,000	$ 135,000
6	AGUACATE	FRUTAL	$ 85,000	$ 135,000	$ 200,000
7	AJI	MADERABLE	$ 38,000	$ 75,000	$ 120,000
8	ALCURUCO	FRUTAL	$ 40,000	$ 78,000	$ 140,000
9	ALGARROBO	MADERABLE	$ 175,000	$ 30,000	$ 420,000
10	ALMENDRO	MADERABLE	$ 85,000	$ 140,000	$ 200,000
11	ANIME	MADERABLE	$ 80,000	$ 140,000	$ 200,000
12	ANGARILLO	MADERABLE	$ 95,000	$ 150,000	$ 230,000
13	ANGELINO	MADERABLE	$ 175,000	$ 250,000	$ 325,000
14	ANON	FRUTAL	$ 130,000	$ 180,000	$ 255,000
15	ARAZA	FRUTAL-ARBUSTO	$ 55,000	$ 75,000	$ 120,000
16	ARNICA	HERBACEA	$ 25,500	$ 37,500	$ 55,000
17	ARO	FORRAJERO	$ 80,000	$ 120,000	$ 17,000
18	ARRAYAN	ORNAMENTAL	$ 75,000	$ 125,000	$ 185,000
19	ARAUCARIA	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 70,000	$ 135,000
20	ARENILLO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
21	BARBOSA	ARBOREO	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
22	BADEA	FRUTAL	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
23	BAILADOR	ARBOREO	$ 55,000	$ 77,000	$ 125,000
24	BANANO	FRUTAL	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
25	BAYO	HERBACEA	$ 30,000	$ 50,000	$ 75,000
26	BALSO	MADERABLE	$ 75,000	$ 125,000	$ 175,000
27	BAMBU	GRAMINEA	$ 65,000	$ 115,000	$ 165,000

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

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DE VALORES 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 DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. INVENTARIO DEL PREDIO

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

FECHA	5 de diciembre de 2023		
PROYECTO	ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO		
SECTOR	VEREDA PALOGORDO	**Nº PREDIO**	CPM-G-134
DIRECCIÓN	LOTE DE TERRENO 67		
PROPIETARIO	CLAUDIA PATRICIA OLAVE PINZON		
ÁREA REQUERIDA	482,790 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0,00 m2		
ÁREA REMANENTE	0,00 m2		
ABSCISAS	Abscisa Inicial: K 16+909,57 m	Abscisa Final:	K 16+940,00 m

CONSTRUCCIONES	**CANT**	**UNID**

ESPECIE: CULTIVOS	**CANT**	**UNID**
Pasto natural	482,79	m2
Ceiba ø< 0.46 mts con una altura de 13 mts	1,00	und
Oiti ø< 0.31 mts con una altura de 16 mts	1,00	und
Naranjo ø< 0.10 mts con una altura de 4 mts	1,00	und
Cerca viva	30,98	ml

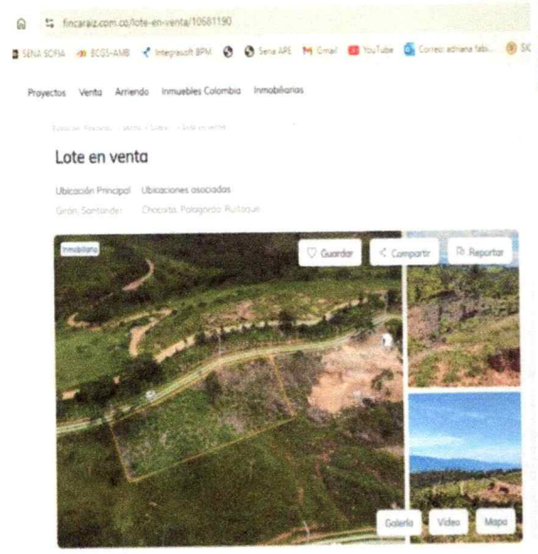
Yo,_____, identificado con cédula de ciudadanía
Nº_____, certifico que la información suministrada es veraz, que estoy en pleno conocimiento de ella y que el área a adquirir fue demarcada en el terreno.
Este documento no tiene ninguna implicación jurídica para el propietario.

PROPIETARIO, POSEEDOR ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

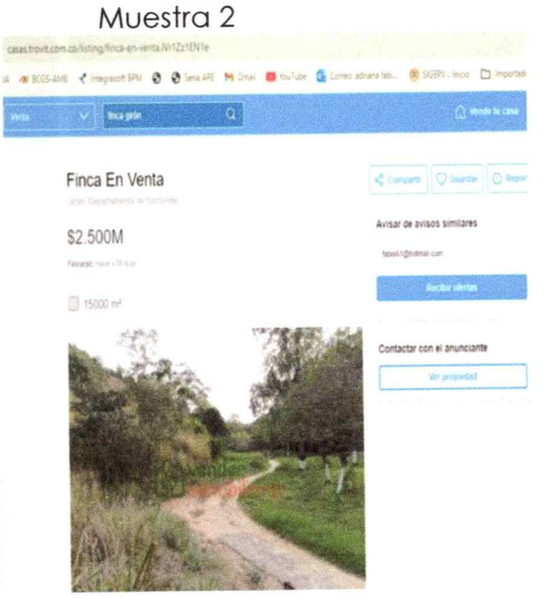
REPRESENTANTE CONSULTOR

19. SOPORTE DE MUESTRAS DE MERCADO

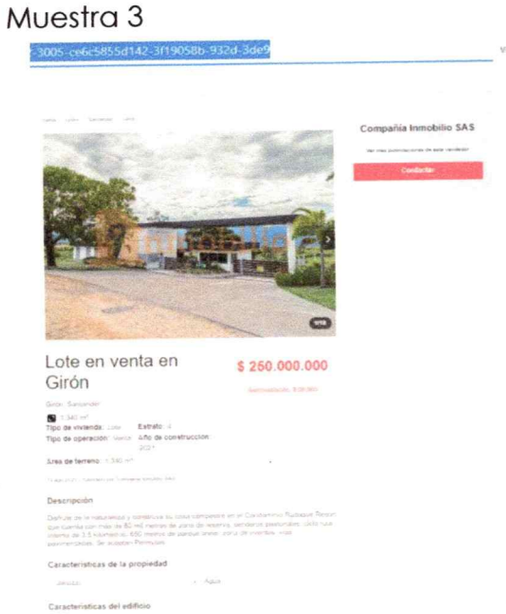
Muestra 1



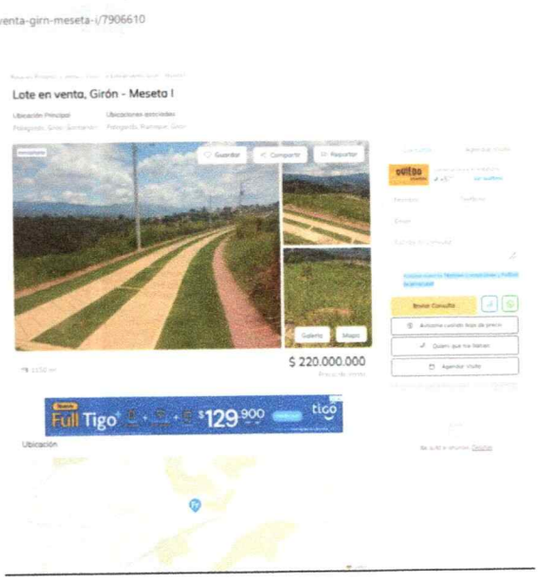
Muestra 2



Muestra 3



Muestra 4



20. CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO

Certificado No. **031 de 24/11/2022**
Rad. No. 20220242053 de 23/11/2022

LA SECRETARIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE GIRÓN
NIT. 890.204.802-6

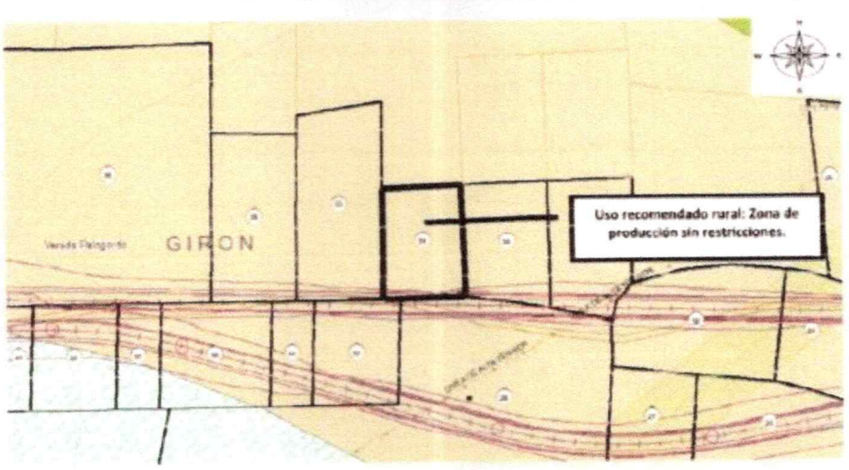
CERTIFICA:

Que el inmueble identificado con código predial nacional **No. 683070000000000070159000000000, (Código anterior: 68307000000070159000), M.I. 300-43697, LOTE 67, PARCELACIÓN BELLAVISTA,** ubicado en la vereda **PALOGORDO,** jurisdicción del municipio de Girón, de conformidad con la cartografía del sistema georreferenciado de la revisión excepcional de normas del Plan de Ordenamiento Territorial-P.O.T., adoptada por Acuerdo No. 100 de 30 de noviembre de 2010, se encuentra caracterizado de la siguiente manera:

MODALIDAD DE SUELO: **RURAL**

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

MAPA 11F. USOS DEL SUELO RURAL.



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

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

Alcaldía de Girón / Nit. 890.204.802-6
Carrera 25 N° 30 32 Parque Principal Girón - Centro
PBX 646 30 30 / www.giron-santander.gov.co
Alcaldía de Girón @Alc_Giron

Artículo 446 Suelos de producción sin restricciones.
Son áreas de relieve predominantemente plano y ligeramente ondulado sin erosión con suelos profundos de alta capacidad agrológica en las cuales se pueden implementar sistemas de riego y usos mecanizados e intensivos. Se localizan principalmente sobre los valles de 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; en el valle de río Frío entre los municipios de Floridablanca y Girón; sobre el valle del río Sogamoso, en la vereda de Sogamoso; y el valle localizado entre los ríos Sucio y el Sogamoso, en la vereda de Marta.

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

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

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

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

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

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

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

distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

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

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

Cordialmente,

ING. JOHANNA PAOLA SANTOS REY
Secretaria de Ordenamiento Territorial

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

Elaboró: José David Rodríguez Prada, Técnico Operativo

Alcaldía de Girón / Nit. 890 204 852-6
Carrera 25 N° 30 32 Parque Principal Girón - Centro
PBX 646 30 30 / www.giron-santander.gov.co
Alcaldía de Girón @AlcaldiaGiron

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

CONSORCIO
PROGRESO METROPOLITANO

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO - NIT: 901.670. 846-6

PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METRO-POLITANO

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO No CPM -G-125

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 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-125

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: Lote de terreno Denominado Bellavista, Lotes 34, 35, 36, 37, 42, 43, 44, y 45, Franja de Terreno Rural sobre AVEM

1.9. ABSCISADO O COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa Inicial K 16+649,00 I Abscisa Final K 16+815,49 I.

1.10 USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Rural, Uso Agrícola

1.10. USO POR NORMA: Rural, Producción sin restricciones Ambientales

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: 03 de septiembre de 2024

1.14 INFORMACIÓN CATASTRAL 68307000000000007022600000000



Fuente: Consulta catastral AMB del predio a avaluar

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

2.1. CERTIFICACIÓN DE TRADICIÓN Y LIBERTAD: No. 300-83977 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga

2.2. ESCRITURAS PÚBLICAS. No. 5500 del 27 de diciembre de 2013 de la Notaría Tercera de Bucaramanga

2.3. CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO. No. 038 de fecha 24 de noviembre de 2022 expedido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón

2.4. ESTUDIOS DE TÍTULOS. Con fecha 05/12/2023 elaborado por ROCIO EMILCE MENDOZA LEAL C.C. 37842746 de Bucaramanga y T.P. No. 239124 del C. S. de la J.

2.5. FICHA PREDIAL. Ficha Predial No CPM-G-125

2.6. PLANO PREDIAL Plano Predial No CPM-G-125

2.7. INVENTARIO PREDIAL. Inventario predial No CPM-G-125

2.8. REGISTRO FOTOGRÁFICO: Registro CPM-G-125

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO:

3.1. LUIS GERARDO ALVAREZ RINCON C.C No. 1.002.023 50%, MARTHA CECILIA ALVAREZ ZARATE: C.C. No 63.286.709 1/6 parte del 50%, ROSA HELENA ALVAREZ ZARATE C.C. No 63.354.370 1/6 parte del 50%, GERARDO DE JESUS ALVAREZ ZARATE C.C. No 91.229.499 1/6 parte del 50%, CARLOS ALBERTO ALVAREZ ZARATE C.C. No 91.247.876 1/6 parte del 50%, ANA ISABEL ALVAREZ ZARATE C.C. No 63.286.199 1/6 parte del 50%, MARIA DEL ROSARIO ALVAREZ ZARATE: C.C. No 37.826.974 1/6 parte del 50%, tomado del estudio de títulos con fecha 23/11/2023 elaborado por **ROCIO EMILSE MENDOZA LEAL** C.C. 37842746 de Bucaramanga y T.P. No. 239124 del C. S. de la Judicatura.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No 5500 del 27 de diciembre de 2013 de la Notaría Tercera de Bucaramanga.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-83977 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número predial nacional 68307000000000070226000000000.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: el estudio de títulos entregado por el Consorcio establece que el actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble es el señor **LUIS GERARDO ALVAREZ RINCON y** MARTHA CECILIA ALVAREZ ZARATE, ROSA HELENA ALVAREZ ZARATE, GERARDO DE JESUS ALVAREZ ZARATE, CARLOS ALBERTO ALVAREZ ZARATE, ANA ISABEL ALVAREZ ZARATE y MARIA DEL ROSARIO ALVAREZ ZARATE, 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

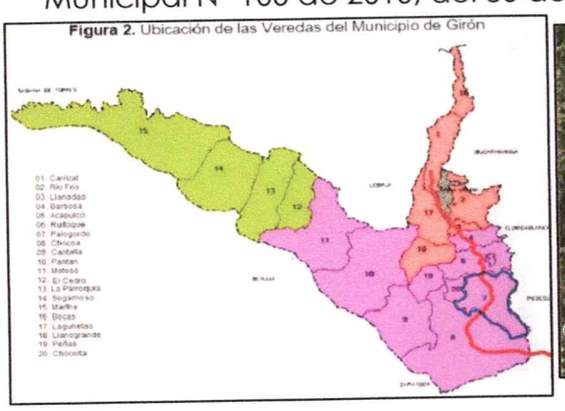
MUNICIPIO GIRÓN, EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER La cabecera municipal está localizada aproximadamente a los 07°04' 07" de latitud norte (N) y 73°10' 10" de longitud oeste (W), a una altura sobre el nivel del mar de 850 m. Dista de Bucaramanga la capital departamental 8 km por vía terrestre.

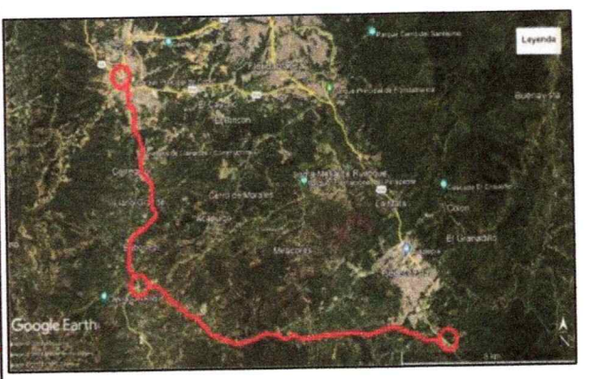
4.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

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 la recorre de oriente a occidente, en ella se localiza el Tramo Diferenciado Girón -1 TDG-1, comprendido las abscisas K14+750m a K18+380 m del AVEM, y desde la intersección de la vía Guatiguará con la Quebrada el Palma, en el acceso a penitenciaria, hasta limite oriental con el municipio de Piedecuesta, según los insumos de análisis del este avalúo. Destacan en este espacio geográfico, la infraestructura carcelaria de mediana seguridad de Palogordo y la carretera a Guarigua, en un recorrido casi paralelo al rio, de oriente a occidente, 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 Estudio de Mercado por Tramos EMT, en el trayecto del Anillo Vial Metropolitano Externo, AVEM, Girón Piedecuesta, elaborado por SCA Santander LI 2024y POT del municipio de Girón, Acuerdo del Concejo Municipal N° 100 de 2010, del 30 de noviembre de 2010

Figura 2. Ubicación de las Veredas del Municipio de Girón





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

4.1. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector predominan fincas dedicados a la explotación agropecuaria controlada con fines de rehabilitación y protección.

4.2. TOPOGRAFÍA: Moderadamente quebrada con pendientes del 12-25% 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	7-12	c
Fuertemente inclinada	Fuertemente ondulada o moderadamente	12-25	d
Ligeramente	Fuertemente quebrada	25-50	e
Moderadamente	Moderadamente	50-75	f
Fuertemente	Fuertemente empinada	>75	g

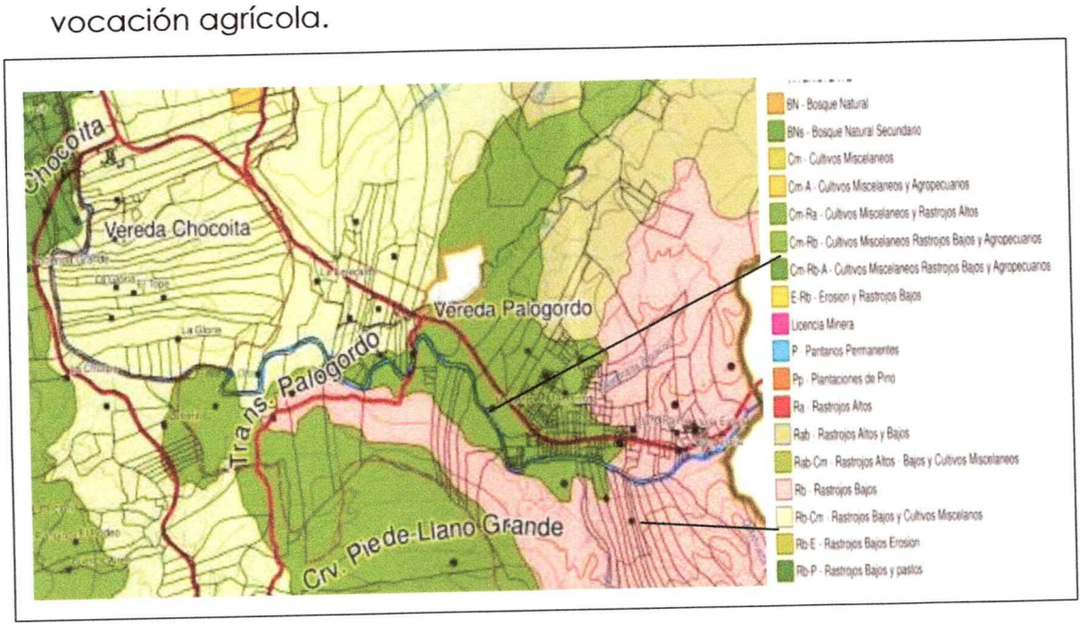
Fuente: IGAC 1996 (modificada para metodología AHT)

4.3. 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

4.4. 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.

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

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

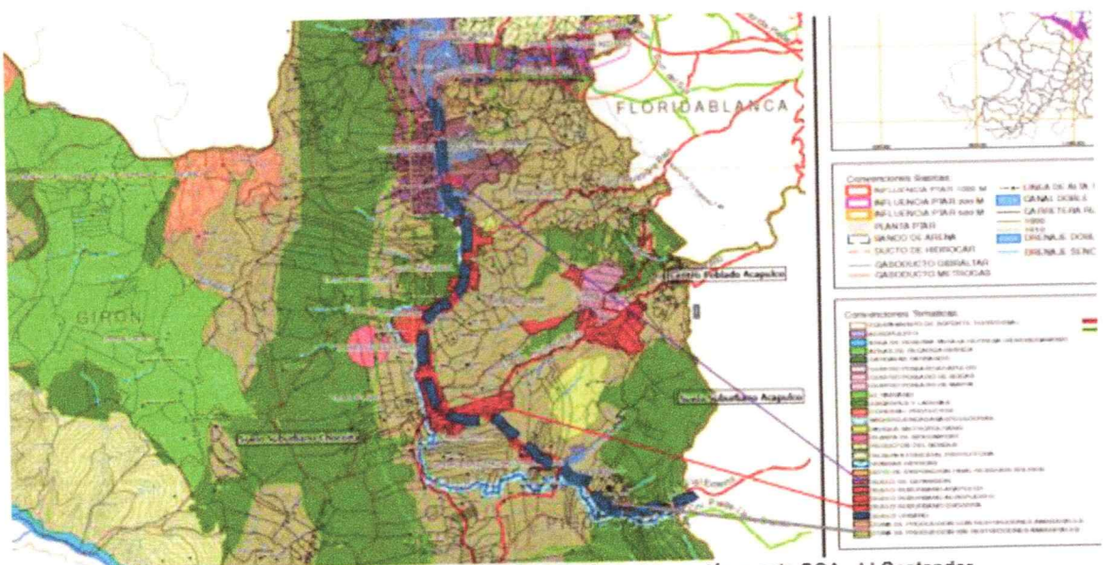
CLASES DE SUELO EN TRAYECTO AVEM DE GIRÓN

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 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.

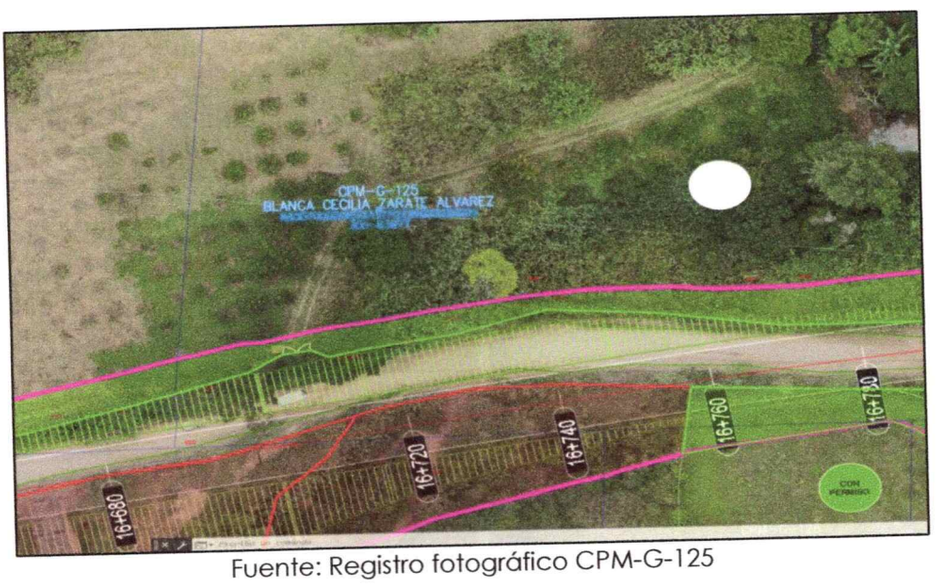
En el área requerida a avaluar predio CPM-G-125, se establece SUELO: RURAL ZONA DE PRODUCCION SIN RESTRICCIONES.

Clase de suelo	Rural
Area de Actividad	Areas de produccion sin restricciones
Uso Principal	Agropecuario Intensivo
Uso Compatible	Forestal Porductor Mineria Subterrranea

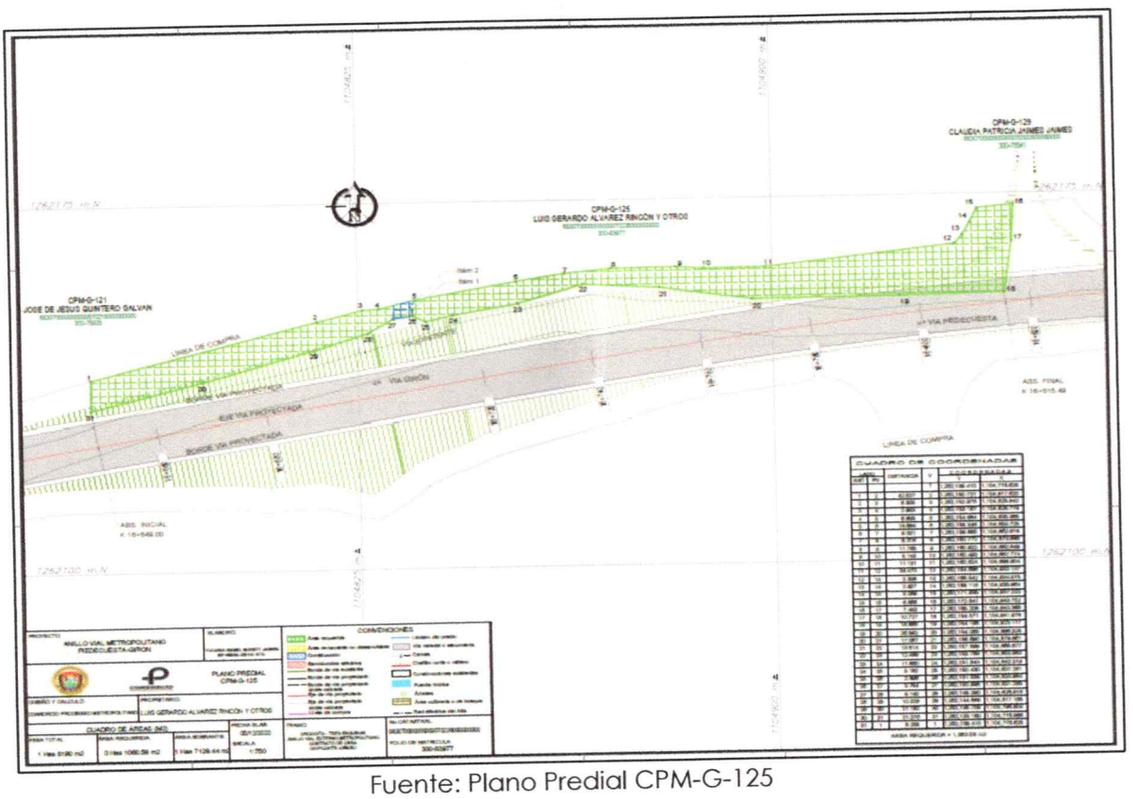
	Infraestructura Basica para el uso principal Agricultura Biologica.
Uso Condicionado	Recreacion Mineria superficial Agroindustria Tecnologias limpias Infraestructura par usos compatibles Granjas Ambientalmente sostenibles Vertimientos
Uso Prohibido	Urbanos Fraccionamiento del terreno con fines de construccion de vivienda.

Fuente: POT Girón ACUERDO MUNICIPAL No 100 del 30 de noviembre 2010, El certificado de uso del suelo N° 038 de fecha 24 de noviembre de 2022 expedido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón.

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



Fuente: Registro fotográfico CPM-G-125



Fuente: Plano Predial CPM-G-125

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 de terreno Bellavista, Lotes 34, 35, 36, 37, 42, 43, 44, y 45, Franja de Terreno Rural	Nombre De Vereda **PALOGORDO**
Municipio **GIRÓN**	Departamento **SANTANDER**

Fuente: Ficha técnica de fecha 05/12/2023

Franja de terreno del predio de mayor extensión, ubicada entre la Abscisa Inicial K 16+649,00 I Abscisa Final K 16+815,49 I, está incluido en el Tramo Diferenciado Girón -1 TDG-1 en el trayecto del AVEM, al costado izquierdo de la vía trazada, su forma es irregular y afecta el frente del predio, e incluye construcciones anexas,cultivos y especies relacionadas en la ficha técnica.

6.2 ÁREAS DEL TERRENO:

AREA TOTAL TERRENO	1,8190000	Has
AREA REQUERIDA	0,1060560	Has
AREA REMANENTE	0.0000000	Has
AREA SOBRANTE	1,7129440	Has
AREA TOTAL REQUERIDA	**0,1060560**	Has

Fuente: Estudio jurídico Ficha técnica de fecha 05/12/2023

6.3 LINDEROS:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	174,26 m	P (1-15) Colindando con terrenos del mismo
SUR	169,95 m	P (17-28) Colindando con la vía veredal existente a Guatiguará
ORIENTE	18,17 m	P (15-17) Colindando con el predio propiedad de CLAUDIA PATRICIA JAIMES JAIMES
OCCIDENTE	6,24 m	P (28-1) Colindando con el predio propiedad de JOSE DE JESUS QUINTERO GALVAN

Fuente: Estudio jurídico Ficha técnica de fecha 05/12/2023

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 FISIOGRAFICA GSR-Pd

UNIDAD FISIOGRAFICA	CLASE SUELO POT GIRON	USO ACTUAL	CARACTERIZACION	CLASE AGROLOGICA	AREA Ha
GSR-Pd	Rural - Suelo Rural de Producción Sin Restricción	Agricultura y Ganadería	Pendiente: 12-25% Valor Potencial: 38 puntos Cobertura: pastos ganadería, cultivos limpios, rastrojos, bosques protector y natural.	IV - V	0.1060560

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

6.7 ÁREAS CONSTRUIDAS

En el predio a avaluar, NO se reportan la presencia de áreas construidas
Fuente Ficha técnica de fecha 05/12/2023

6.8 CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
1	**Item 1** Porton de 4.24 m de ancho x 2 m de altura con 3 abras metalicasy con 2 columnas en manposteria de 0.50 m x 0.80 m y un arco de 3.50 m	und	1,00
2	**Ítém 2** Via de acceso destapado	m2	10,97
	VALOR TOTAL		

Fuente Ficha técnica de fecha 06/12/2023

7. METODOS VALUATORIOS

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

Procedimientos específicos, artículos 21 y 24, con énfasis particular por el objeto de este contrato, en lo relacionado a compensaciones por afectación de obra pública y valoración de suelos en áreas de expansión urbana.

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

7.2. CONSTRUCCIONES Y MEJORAS: ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación, en su estado de conservación y años de vetustez según el concepto del perito. El sustento de los valores se define por tipologías para construcciones y análisis de precios unitarios (APU) para mejoras teniendo en cuanta que lo realizan arquitectos de formación académica y su concepto está avalado por su título e idoneidad profesional según la ley 435 de 1998

7.3. CULTIVOS Y ESPECIES: Resolución 620 de 2008 CAPITULO. V ARTÍCULO 29. AVALÚOS EN LAS ZONAS RURALES. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural, pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales: Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si este es de carácter comercial cultivado o protector. PARÁGRAFO. Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración. ARTÍCULO 32. Para los

cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada. – Para este informe se basa en el estudio agropecuario anexo y presentado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Santander Lonja Inmobiliaria y Avaluadora.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

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

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

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/1068 1190 MOVIL+573 052854646
2	Finca agrícola, cultivos frutas próxima a parcelaciones	Vereda Palogordo Municipio Girón	2.500.000.000	1.5	15000	FINCA EN VENTA GIRON. ÁREA 1, 5 HECTAREAS. - Tipo de Inmueble: Finca agricultora - Estado: Disponible - Casas: - Topografía: Plana, ondulada, vertical - Destinación: Agrícola, expansión rural - Árboles frutales - Vía interna - Servidumbre propia - Área total: 1, 5 Hectáreas - Precio Venta: $2.500 Millones.	www.casas.trovit.com.co	https://casas.trovit.com.co/listing/finca-en-venta.IVr1Zz1EN1e

3	Lote parcelación con urbanismo básico	Vereda Palogordo Municipio Girón	250.000.000	0,1340	1340	Disfrute de la naturaleza y construya su casa campestre en el Condominio Ruitoque Resort, que cuenta con más de 60 mil metros de zona de reserva, senderos peatonales, ciclo ruta interna de 3.5 kilómetros, 650 metros de parque lineal, zona de eventos, vías pavimentadas, Se aceptan Permutas	www.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-gim-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-125.

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. en razón a la tendencia al alza del valor del suelo. Se establece la suma de **$174.092, CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL CERO NOVENTA Y DOS PESOS M./CTE.**

VALOR ÁREA REQUERIDA				
FICHA PREDIAL	UND	CANTIDAD	(VC)/PESOS	V/TOTAL
CPM-G-125	m2	1,060.56	$ 174,092	$ 184,635,012

8.5. CÁLCULO VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

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

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

Ítem 1, Portón de acceso 1, metálico de dos abras de 4.25m x 2.00m con soporte en columnas de concreto de 0.65m ancho x 0.27m largo x 1.92m de alto.

ANALISIS DE PRECIOS UNITARIO PORTON METALICO Y ESTRUCTURA MAMPOSTERIA				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR/ PARCIAL
Porton metalico 4,24 ancho x 2,0 altura con 3 abras, incluye reja tubo parales	und	1,00	$ 1.526.400	$ 1.526.400
Columnas mamposteria tolete comun ,5m x ,8m con dintel en arco rebajado 3,5 m	und	1,00	$ 2.304.000	$ 2.304.000
EQUIPO Y HERRAMIENTA	%	10%	$ 3.830.400	$ 383.040
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	und	4,50	$ 240.429	$ 1.081.931
VALOR ITEM				$ 5.295.371
VALOR COSTOS DIRECTOS				**$ 5.295.371**
(AIU)	12%			$ 635.444
SUBTOTAL				$ 5.930.815
(IVA)	19%			$ 1.126.855
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 7.057.670

Fuente: Base de datos SCA Santander LI

Ítem 2 Acceso 1, entrada vehicular en terreno destapado

ITEM ANALISIS DE PRECIOS UNITARIO ACCESO EN TERRENO DESTAPADO				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR/ PARCIAL
Material de afirmado	m3	0,2	$ 40.000	$ 8.000
Motoniveladora	hr	0,1	$ 180.000	$ 18.000
Traspote volqueta	m3/km	1,1	$ 1.850	$ 2.035
VALOR M				$ 28.035
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 28.035
(AIU)	12%			$ 3.364
SUBTOTAL				$ 31.399
(IVA)	19%			$ 5.966
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 37.365

Fuente: Base de datos SCA Santander LI

VALOR DE LAS CONSRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR PARCIAL
1	**Item 1** Porton de 4.24 m de ancho x 2 m de altura con 3 abras metalicasy con 2 columnas en manposteria de 0.50 m x 0.80 m y un arco de 3.50 m	und	1,00	$ 7.057.670	$ 7.057.670
2	**Itém 2** Via de acceso destapado	m2	10,97	$ 37.365	$ 409.894
	VALOR TOTAL				$ 7.467.564

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

INVENTARIO

ESPECIES Y CULTIVOS			
DESCRIPCIÓN	**CANT**	**DENS**	**UN**
Pasto natural	810,41	100,00	m2
Bucaro Ø<0.477 mts con una altura de 25 mts	1,00	0,17	und
Bucaro Ø< 0,732 mts con una altura de 25 mts	1,00	0,08	und
MatarratonØ< 0,207 mts con una altura de 4 mts	1,00	0,03	und
Cedro Ø< 0,433 mts con una altura de 20 mts	1,00	0,15	und
Ceiba Ø< 0,433 mts con una altura de 16 mts	1,00	0,15	und
Cerca viva en swinglea	127,69	100,00	ml
Guayaba	1,00	0,10	und
Platano	7,00	0,10	und
Guarumos	8,00	0,10	und
Mango	3,00	0,10	und
Limon tahiti	51,00	0,10	und
Guayacan rosado Ø<0.121 mts con una altura de 7 mts	1,00	0,01	und
Moncoro	1,00	0,10	und
Nauro	1,00	0,10	und

Fuente: Ficha técnica de fecha 05/12/

CÁCULO

ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto natural	810,41	100,00	m2	$ 11.400	$ 9.238.674
Bucaro Ø<0.477 mts con una altura de 25 mts	1,00	0,17	und	$ 80.000	$ 80.000
Bucaro Ø< 0,732 mts con una altura de 25 mts	1,00	0,08	und	$ 120.000	$ 120.000
MatarratonØ< 0,207 mts con una altura de 4 mts	1,00	0,03	und	$ 50.000	$ 50.000
Cedro Ø< 0,433 mts con una altura de 20 mts	1,00	0,15	und	$ 290.000	$ 290.000
Ceiba Ø< 0,433 mts con una altura de 16 mts	1,00	0,15	und	$ 420.000	$ 420.000
Cerca viva en swinglea	127,69	100,00	ml	$ 18.000	$ 2.298.420
Guayaba	1,00	0,10	und	$ 140.000	$ 140.000
Platano	7,00	0,10	und	$ 64.000	$ 448.000
Guarumos	8,00	0,10	und	$ 120.000	$ 960.000
Mango	3,00	0,10	und	$ 200.000	$ 600.000
Limon tahiti	51,00	0,10	und	$ 120.000	$ 6.120.000
Guayacan rosado Ø<0.121 mts con una altura de 7 mts	1,00	0,01	und	$ 420.000	$ 420.000
Moncoro	1,00	0,10	und	$ 300.000	$ 300.000
Nauro	1,00	0,10	und	$ 375.000	$ 375.000
VALOR TOTAL					$ 21.860.094

Fuente: Ficha técnica de fecha 05/12/2023

8.8. CONSIDERACIONES GENERALES

- ✓ Para determinar el precio justo, se tomó en cuenta el método comparativo o investigación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las del que se avalúa
- ✓ De acuerdo al uso de suelo No. 038 de fecha 24 de noviembre de 2022, expedido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón, se encontró, para la franja requerida de compra, un suelo Rural Producción sin restricciones.
- ✓ La ubicación del predio, franja requerida, está en la Abscisa Inicial K 16+649,00 l Abscisa Final K 16+815,49 l.
- ✓ El desarrollo actual del sector se verifico por peritos en visita técnica y registro fotográfico
- ✓ La ubicación del predio se verifico en visita técnica, por coordenadas del trazado vial y plataforma del catastro del AMB
- ✓ La infraestructura vial se verifico en visita técnica de inspección de peritos al predio y al sector.
- ✓ La extensión del predio se verifico por los peritos según planos y medidas.
- ✓ El sector cuenta con servicios públicos urbanos como son: energía eléctrica, acueducto, telefonía, gas natural, internet, servicio de aseo, y el estado de las vías

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

8.9. CONSIDERACIONES ESPECIALES

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

9. CALCULO DEL VALOR DEL AVALÚO

INFORME FINAL Y LIQUIDACIÓN DE AVALUÓ

Hechas las anteriores consideraciones el Valor Comercial más probable 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	1060.56	$ 174,092	$ 184,635,012
2	VALOR CONSTRUCCION ANEXAS	Und	1.00	$ 7,467,564	$ 7,467,564
3	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	Gbl	1.00	$ 21,860,094	$ 21,860,094
	VALOR TOTAL AVALUO				**$ 213,962,670**

$ 213.962.670

SON: DOSCIENTOS TRECE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA PESOS M./CTE. 00/100.

FECHA ELABORACION INFORME: 03 DE SEPTIEMBRE DE 2024

JOSÉ JAIR QUINTERO SÁNCHEZ
Arquitecto perito RAA:
No AVAL 91065282

ERNESTO HERRERA ROJAS
Arquitecto perito RAA:
No AVAL 91065282

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	**$ 213.962.670**	**%**
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRO		
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVEN	$ 5.349.067	2,5%
ESCRITURACIÓN	$ 1.155.398	0,54%
REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICO	$ 3.573.177	1,67%
VALOR NOTARÍADO Y REGISTRO	**$ 10.077.642**	**4,71%**
IMPUESTOS		
RETENCION EN LA FUENTE	$ 2.139.627	1,0%
IMPUESTO DE BENEFICENCIA	$ 2.139.627	1,0%
VALOR IMPUESTOS	**$ 4.279.253**	**2,0%**
VALOR TOTAL	**$ 14.356.895**	**6,71%**
Fuente: Superintnedencia de notariado y registro		

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

Resolución 898 de 2014 Articulo 17 numeral 6. Impuesto predial

Nota: La retefuente es a cargo del vendedor por norma legal, que es equivalente al 1% del valor comercial del predio, la cual no se tiene en cuenta (Ley 223 de 1995, decreto 650 de 1996).

El daño emergente por este concepto se calculó aproximadamente a los costos y gastos notariales los cuales varían al valor final de enajenación y el valor de documentos que se registre en el acto notarial de legalización.

13. CÁLCULO DE LUCRO CESANTE:

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

14. DICTAMEN PERICIAL

De acuerdo a los insumos suministrados por el concesionario vial CPM en la ficha predial y realizado los análisis previos de clases y usos del suelo según el ordenamiento territorial municipal, 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 en cada predio se obtiene a partir del insumo, Estudio de Mercado por Tramos EMT, realizado por la SCA Santander LI, para este informe corresponde a lo definido para el TRAMO DIFERENCIADO GIRÓN 1 – TDG-1, aplicando el valor base (VB) de unidad fisiográfica, en algunos casos factorizado con variables que lleven al justiprecio a criterio de los peritos. El predio no presenta área remanente para calcular su valor, según la información suministrada.

El valor de construcciones incluidas en el área requerida, se obtiene a partir del análisis y cuantificación de las tipologías de edificaciones inventariadas en la gestión predial y aplicando metodologías de costo de reposición y depreciaciones de acuerdo a su estado de conservación y años de uso.

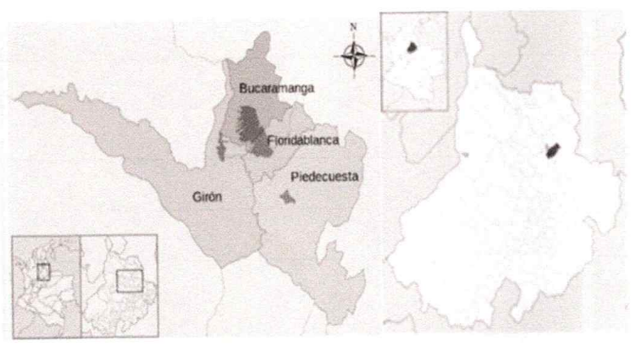
Las mejoras incluidas en el área requerida, se calculan de acuerdo a las áreas o medidas inventariadas en la gestión predial y valores de análisis de precios unitarios (APU) con costos actuales de materiales y mano de obra, realizados por los peritos, con base de datos de la SCA Santander LI.

El valor de los cultivos y especies vegetales incluidos en el área requerida, se establece de acuerdo al insumo Estudio Agropecuario realizado por el ingeniero agrónomo JHON DANEY HERRERA ESCOBAR con MP 54209-406741, por encargo de la SCA Santander LI, de manera particular para los avalúos del AVEM, que determina valores unitarios, que se relacionan con las cantidades unitarias del inventario realizado para cada predio.

Para el daño emergente se aplican las tarifas vigentes a nivel nacional de la Superintendencia de Notariado y Registro, calculadas sobre el valor del avalúo comercial determinado, para no afectar el valor de compra.

El valor de lucro cesante, se calcula de manera particular en cada inmueble, con los soportes legales y contables aportados por los propietarios. 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. En el caso del avalúo G-125 no aplica el cálculo de lucro cesante.

15. PLANOS DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS





16. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fuente: Ficha técnica de fecha 24/11/2023

REGISTRO: Imagen de Ortofoto afectación del predio

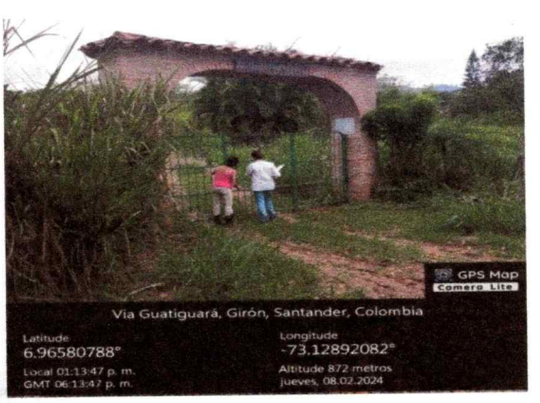


REGISTRO: Afectación al predio



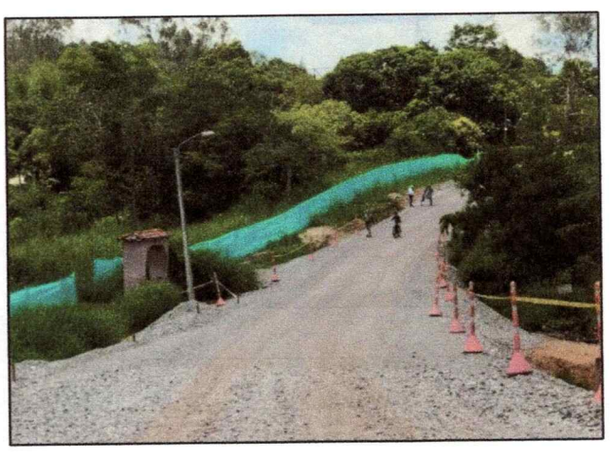
REGISTRO: Afectación Vegetal

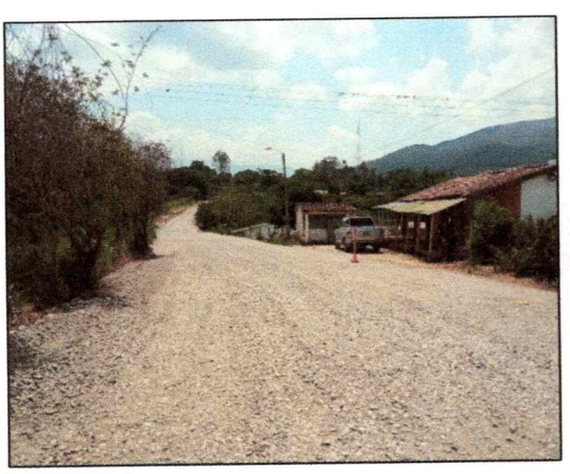


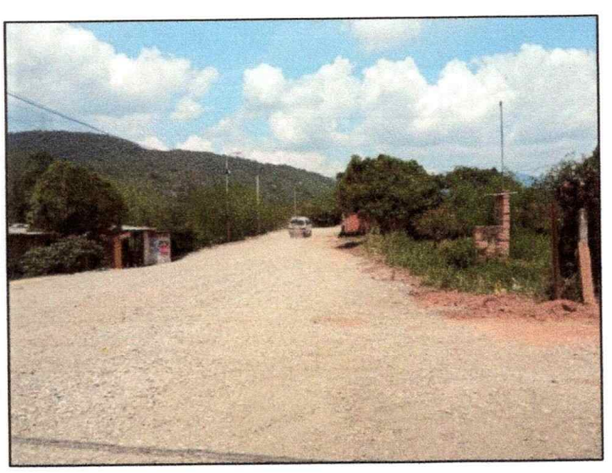


Fuente: Visita de los Peritos Avaluadores de fecha 20/03/2024 CPM - G-125









17. RAA PERITO JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ

PIN de Validación: bbbd0b4d

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) JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16667204, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Agosto de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-16667204.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ 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
08 Ago 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	Fecha de actualización	Regimen
08 Ago 2018	**Regimen de Transición**	**30 Jun 2022**	**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
01 Jul 2022	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
10 Feb 2023	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Abr 2022	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
08 Abr 2022	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototricicios, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
08 Ago 2018	**Régimen de Transición**	**30 Jun 2022**	**Régimen Académico**

PIN de Validación: b4ba0a8e

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
10 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0899, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0225, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARICHARA, SANTANDER
Dirección: CALLE 6 7 20
Teléfono: 3144670715
Correo Electrónico: arquinterojhs@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
Arquitecto- La Universidad del Valle.

PIN de Validación: b4ba0a8e

https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 16667204.

El(la) señor(a) JOSE JAIR QUINTERO SANCHEZ 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 escaneario 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

b4ba0a8e

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

18. COSTOS UNITARIOS DE CULTIVOS

SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER

ESTUDIO DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS

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