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

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA
REGIONAL SANTANDER

DEPARTAMENTO DE SANTANDER
SIEMPRE ADELANTE

CONSORCIO
PROGRESO METROPOLITANO

	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 DE VALORES 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 -	$ 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 - PISBARRON	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 - TAMBILLO	MADERABLE	$ 88,000	$ 123,500	$ 185,000
324	TARA	MADERABLE	$ 44,000	$ 98,000	$ 134,000
325	TECA	MADERABLE	$ 260,000	$ 320,000	$ 440,000
326	TECA 24"	MADERABLE	$ 420,000	$ 720,000	$ 1,030,000
327	TECA 12"	MADERABLE	$ 113,000	$ 225,000	$ 340,000
328	TIGRILLO	MADERABLE	$ 57,000	$ 110,000	$ 160,000
329	TOLÚA	MADERABLE	$ 116,000	$ 220,000	$ 320,000
330	TOMATE	FRUTAL	$ 31,000	$ 64,000	$ 110,000
331	TOROMBOLO	FRUTAL	$ 29,000	$ 64,000	$ 120,000
332	TORONJA	FRUTAL	$ 88,000	$ 123,000	$ 198,000
333	TORONJIL	MEDICINAL	$ 12,000		
334	TOTIADERO		$ 56,000	$ 79,000	$ 156,000
335	TOTUMO	ORNAMENTAL	$ 77,000	$ 112,500	$ 170,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	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	5 de diciembre de 2023		
PROYECTO	ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO		
SECTOR	VEREDA PALOGORDO	**Nº PREDIO**	**CPM-G-125**
DIRECCIÓN	LOTE DE TERRENO DENOMINADO BELLAVISTA LOTES # 34, 35, 36, 37,42, 43, 44 Y 45		
PROPIETARIO	LUIS GERARDO ALVAREZ RINCÓN Y OTROS		
ÁREA REQUERIDA	810,410 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	0,00 m2		
ÁREA REMANENTE	0,00 m2		
ABSCISAS	Abscisa Inicial: K 16+691,03 m	Abscisa Final:	K 16+815,49 m

CONSTRUCCIONES ANEXAS	**CANT**	**UNID**
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	1,00	und
Itém 2 Via de acceso destapado	10,97	m2

ESPECIE: CULTIVOS	**CANT**	**UNID**
Pasto natural	810,41	m2
Bucaro Ø<0.477 mts con una altura de 25 mts	1,00	und
Bucaro Ø< 0.732 mts con una altura de 25 mts	1,00	und
MatarratonØ< 0.207 mts con una altura de 4 mts	1,00	und
Cedro Ø< 0.433 mts con una altura de 20 mts	1,00	und
Ceiba Ø< 0.433 mts con una altura de 16 mts	1,00	und
Cerca viva en swinglea	127,69	ml
Guayaba	1,00	und
Platano	7,00	und
Guarumos	8,00	und
Mango	3,00	und
Limon tahiti	51,00	und
Guayacan rosado Ø<0.121 mts con una altura de 7 mts	1,00	und
Moncoro	1,00	und
Nauro	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.

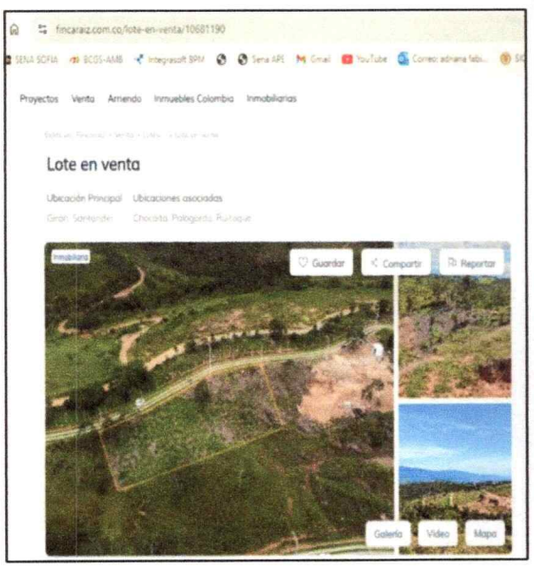
PROPIETARIO, POSEEDOR ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONSULTOR

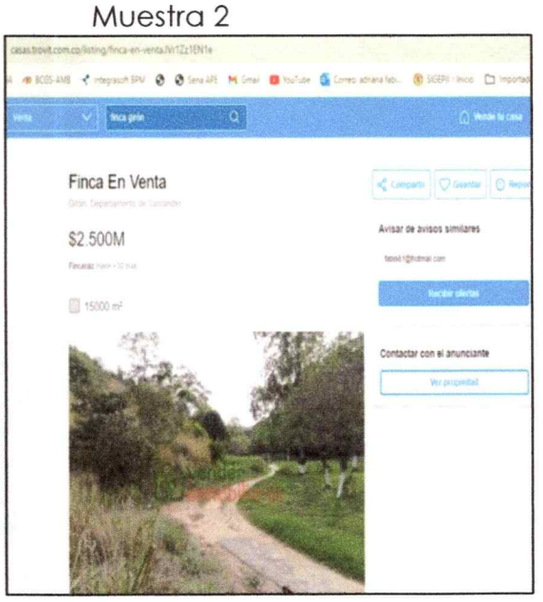
Página 1

20. SOPORTE DE MUESTRAS DE MERCADO

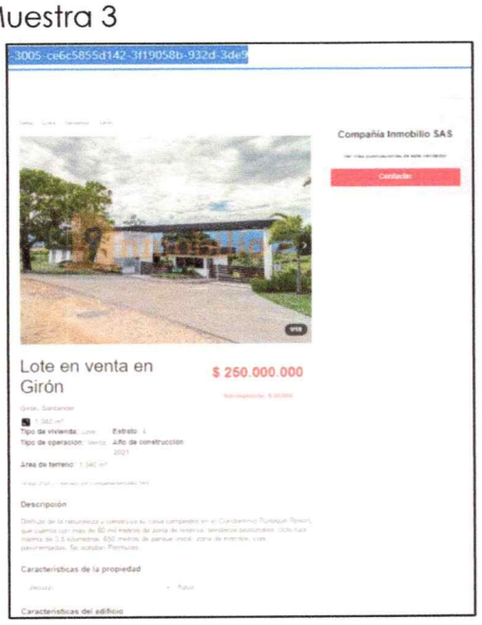
Muestra 1



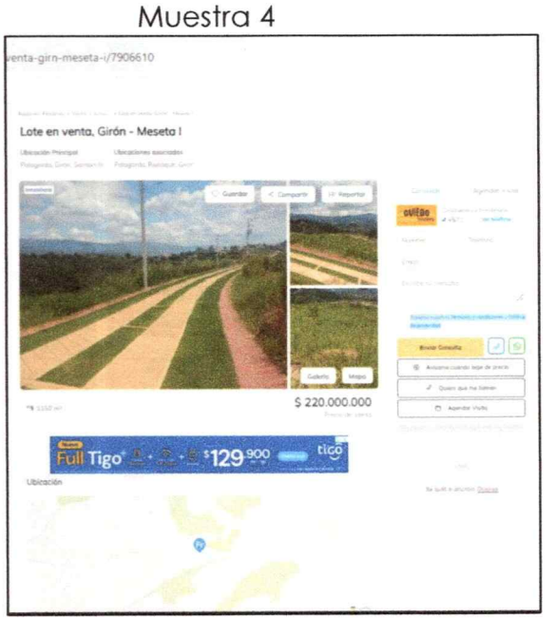
Muestra 2



Muestra 3



Muestra 4



21. CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO

GIRÓN GIRÓN CRECE

CARTA	Código: GD-F.01	Pág. 1 de 3	Versión: 00	SECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Certificado No. **038 de 24/11/2022**
Rad. No. 20220242053 de 23/11/2022

125

LA SECRETARIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE GIRÓN
NIT. 890.204.802-6

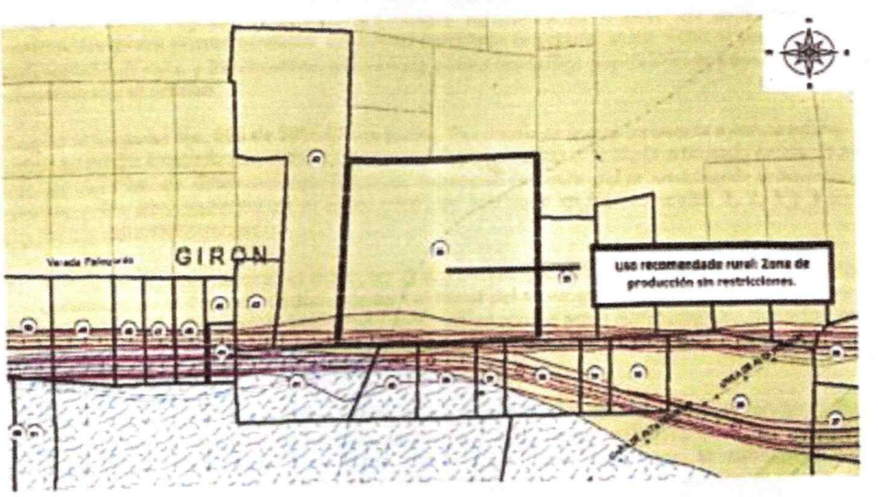
CERTIFICA:

Que el inmueble identificado con código predial nacional **No. 683070000000000070226000000000, (Código anterior: 6830700000070226000), M.I. 300-83977, LOTES 34 AL 37 Y 42 AL 45,** 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.



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, Chocofta, 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

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

CONSORCIO
PROGRESO METROPOLITANO

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO - NIT: 901.670. 846-6

PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO N° CPM G-146

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

SEPTIEMBRE – 2024

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA REGIONAL SANTANDER

DEPARTAMENTO DE SANTANDER SIEMPRE ADELANTE

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

ÍNDICE

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

1. INFORMACIÓN GENERAL.

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

1.2. AVALÚO NÚMERO: CPM-G-146

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: Villa Ruth - Franja de terreno rural vereda Palogordo.

1.9. ABSCISADO O COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa Inicial K 17+415,10D a Abscisa Final K 17+459,41D.

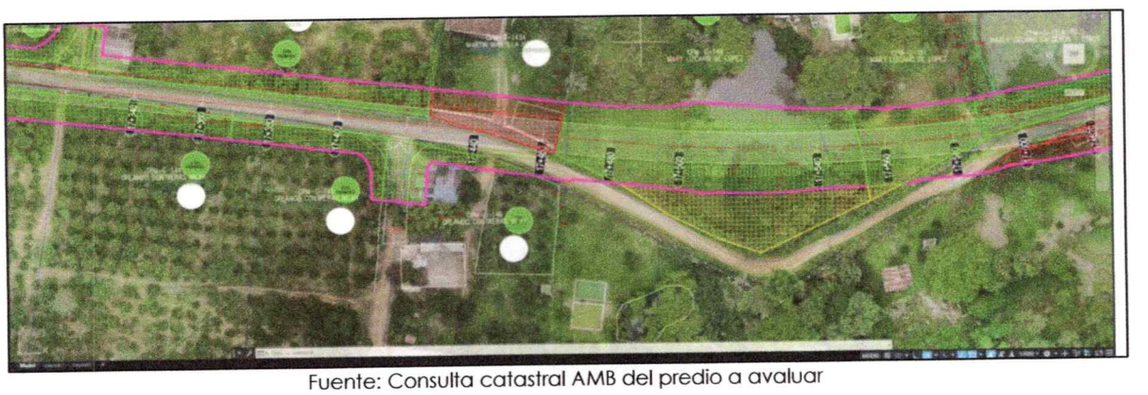
1.10 USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Lote de Terreno Rural, Uso Agrícola, Casa Campestre.

1.11 USO POR NORMA: Rural de producción sin restricciones 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: 11 de septiembre 2024

1.14 INFORMACIÓN CATASTRAL: 683070000000000070178000000000



Fuente: Consulta catastral AMB del predio a avaluar

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

2.1. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD: No. 300-73511 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

2.2. ESCRITURAS PÚBLICAS. Escritura Pública N.° 4462 del 12 de septiembre de 2008
de la Notaría Segunda de Bucaramanga.

2.3. CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO. No. 014 de fecha 24 de noviembre de 2022 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Girón.

2.4. ESTUDIOS DE TÍTULOS. Con fecha 28/11/2023 elaborado por ROCIO EMILCE MENDOZA LEAL C.C. 37842746 de Bucaramanga y T.P. No. 239.124 del C. S. de la J.

2.5. FICHA PREDIAL. Ficha Predial No CPM-G-146.

2.6. PLANO PREDIAL Plano Predial No CPM-G-146.

2.7. INVENTARIO PREDIAL. Inventario predial No CPM-G-146.

2.8. REGISTRO FOTOGRÁFICO: Registro CPM-G-146.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: ORLANDO CONTRERAS MEJÍA C.C.13.224.476 y otros, tomado del estudio de títulos con fecha 28/11/2023 elaborado por **ROCIO EMILCE MENDOZA LEAL C.C.** 37842746 de Bucaramanga T.P. No. 239.124 del C. S. de la Judicatura.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública N.° 4462 del 12 de septiembre de 2008 de la Notaría Segunda de Bucaramanga.

3.3. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-73511 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número predial nacional 683070000000000070178000000000.

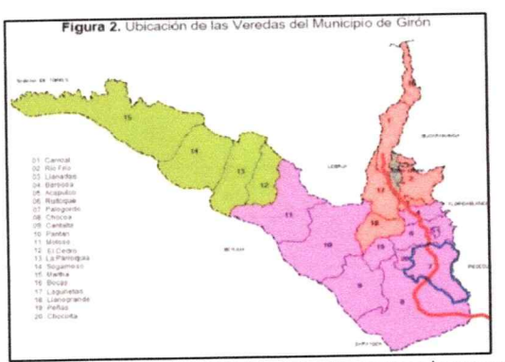
3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: el estudio de títulos entregado por el Consorcio establece que el actual titular del derecho de dominio sobre el inmueble son los señores **ORLANDO CONTRERAS MEJÍA** C.C.13.224.476, **MARÍA FERNANDA CONTRERAS PACHECO** C.C. 63.528.309, **ORLANDO ENRIQUE CONTRERAS PACHECO** C.C.91.492.640, **PEDRO PABLO CONTRERAS PACHECO,** 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.**

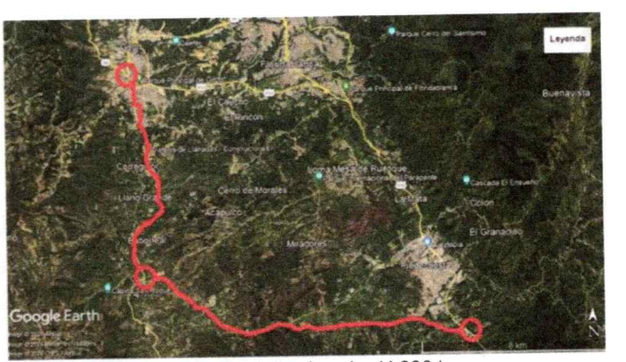
3.5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR MUNICIPIO GIRÓN, EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER La cabecera municipal está localizada aproximadamente a los 07°04' 07" de latitud norte (N) y 73°10' 10" de longitud oeste (W), a una altura sobre el nivel del mar de 850 m. Dista de Bucaramanga la capital departamental 8 km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

3.6. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Palogordo está ubicada al sur de la cabecera municipal de Girón, limita al norte con la vereda Ruitoque, al oriente con el municipio de Piedecuesta, al sur y el occidente con la vereda Chocoa, su territorio está en el valle del río de oro que los recorre de oriente a occidente. Destacan en su espacio geográfico, la infraestructura carcelaria de mediana seguridad de Palogordo y la carretera a Guarigua, en un recorrido casi paralelo al rio, que va desde el cruce con la vía a Zapatoca,

en el sitio Chocoita, hasta la vereda Guatiguará, en el municipio de Piedecuesta, vía por la que se traza en buena parte el AVEM, de que trata este proyecto. Predominan a ambos lados de la vía, predios de áreas pequeñas, gran parte en conjuntos o parcelaciones con usos de vivienda campestre con actividad agrícola algunos licenciados antes de la expedición del POT de Girón. Tomado de El Estudio de Mercado por Tramos EMT, en el trayecto del Anillo Vial Metropolitano Externo, AVEM, Girón Piedecuesta, elaborado por SCA Santander LI 2024y POT del municipio de Girón, Acuerdo del Concejo Municipal N° 100 de 2010, del 30 de noviembre de 2010.

Figura 2. Ubicación de las Veredas del Municipio de Girón





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

3.7. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector predominan fincas dedicados a la explotación agropecuaria, con cultivos y producción de pan coger y avícolas, se observan lotes dedicados al establecimiento y explotación de actividades turísticas campestres. Parcelación campestre LA VICTORIA.

3.8. TOPOGRAFÍA: Moderadamente inclinada con pendientes del 8-25% en general.

FORMAS DE RELIEVE Y GRADOS DE LA PENDIENTE

FORMAS SIMPLES	FORMAS COMPUESTAS	GRADIENTE PENDIENTE EN	SÍMBOLOS
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

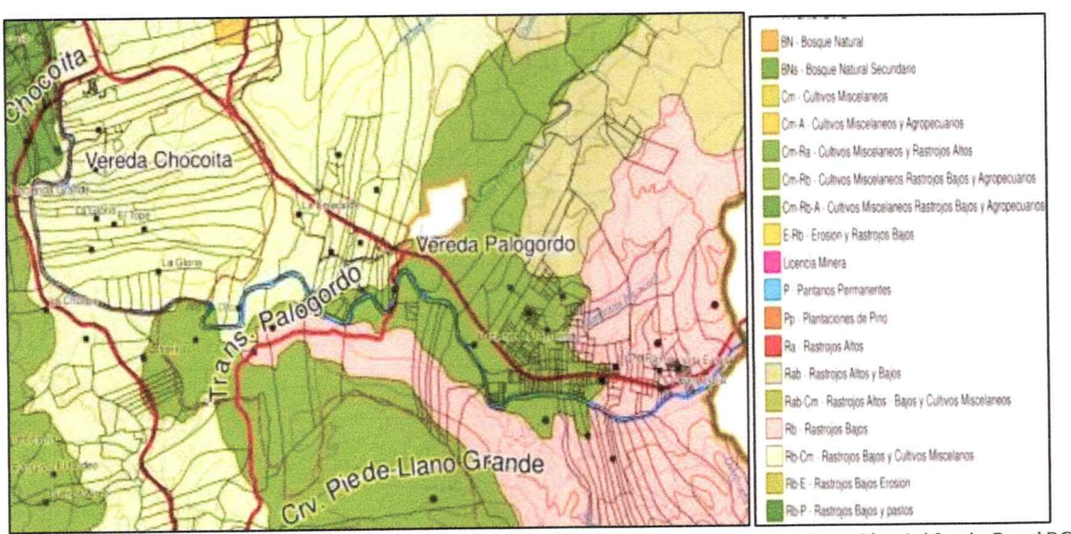
Fuente: IGAC 1996 (modificada para metodología AHT)

3.9. 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

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



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

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

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

3.12. 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.

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

3.14. 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.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

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

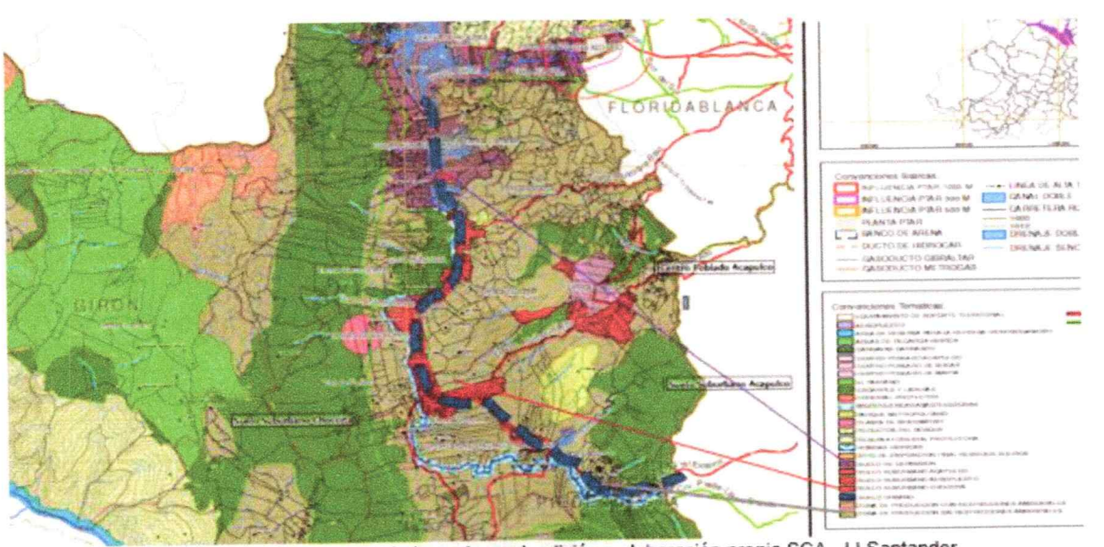
CLASES DE SUELO EN TRAYECTO AVEM DE GIRÓN

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

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

Fuente: Elaboración propia SCA – Santander LI

CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN TRAYECTO DEL AVEM DE GIRÓN



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

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

En el área requerida a avaluar predio G146, se establece

SUELO: RURAL ZONA DE PRODUCCIÓN 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 construccione de vivienda.

SUELO: RURAL ZONA DE RONDAS HÍDRICAS

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

Fuente: POT Girón ACUERDO MUNICIPAL No 100 del 30 de noviembre 2010, El certificado de uso del suelo N° 165 de fecha 08 de agosto de 2023 expedido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón.

Ronda Hídrica	Zona de manejo de protección	Zona de Producción
30m	20m	50m

Fuente: Plan de Desarrollo físico AMB

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

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

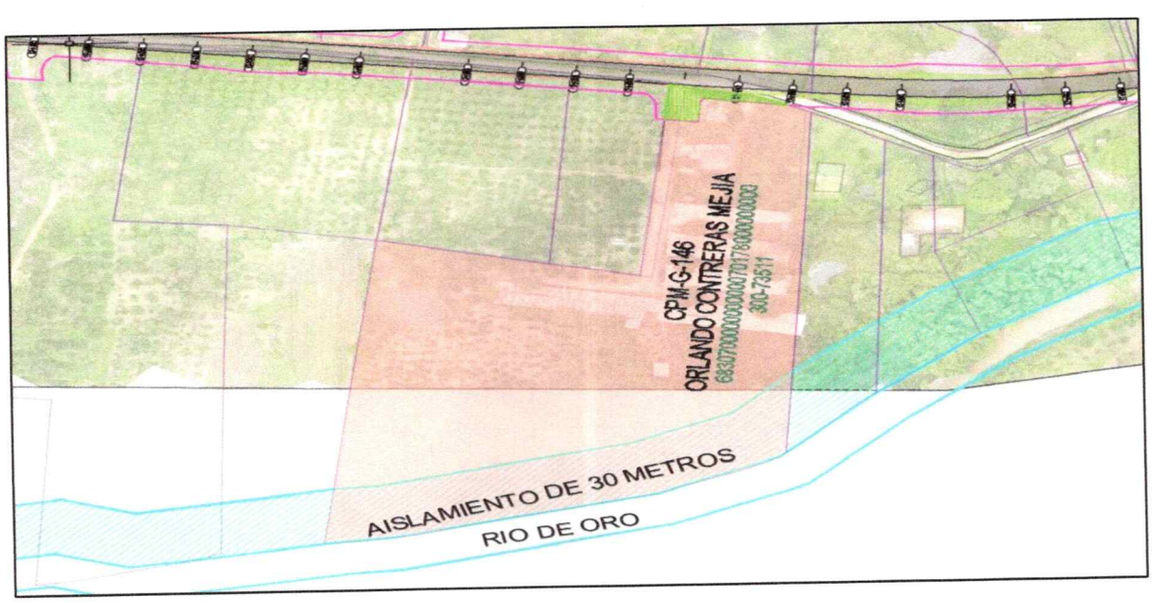
El artículo 69 del acuerdo 100 de 2010 **establece el** dimensionamiento **del sistema hídrico.**
El sistema hídrico de protección del Municipio queda dimensionado en el sector rural así:

Dimensionamiento de rondas hídricas de manejo - sector rural

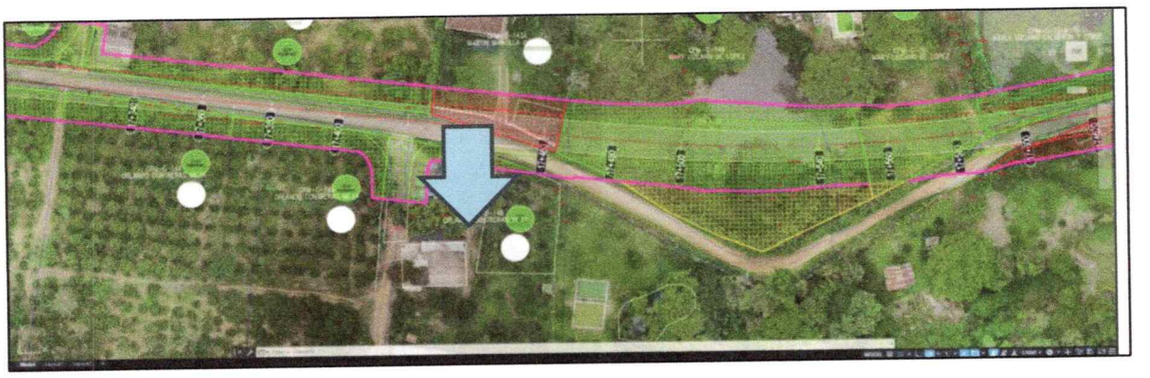
Tipo de Corriente	Ronda hídrica de protección a cada lado del cauce (m)	Zona de manejo de la producción	Perfil total a cada lado del cauce (m)
Primer Orden	30	70 m a cada lado de la ronda hídrica de protección: Sistemas agroforestales y cultivo permanentes.	100
Segundo Orden	30	20 m a cada lado de la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

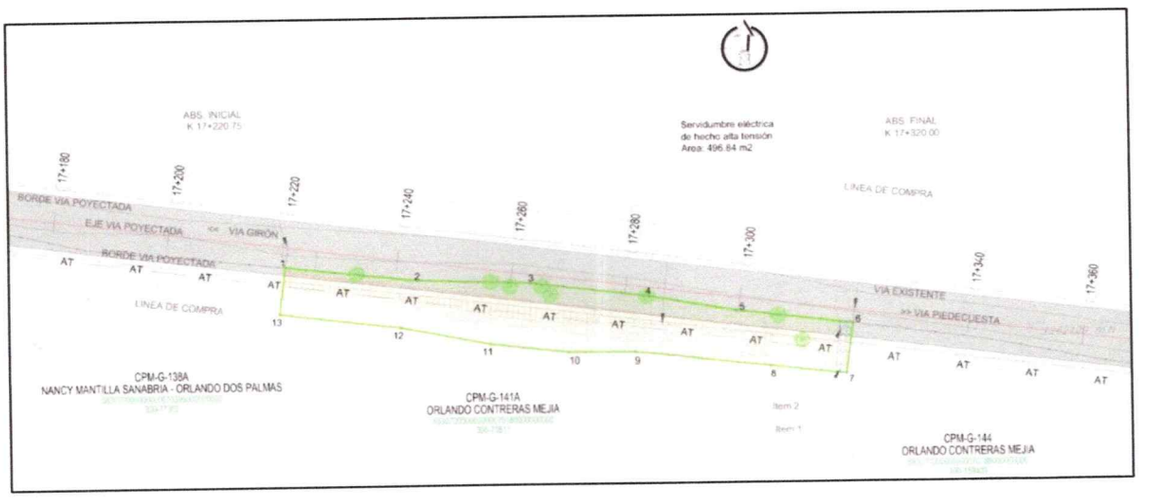
Fuente: Normas Geotécnicas CDMB.

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



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





6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

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

Nomenclatura del Predio **VILLA RUTH**	Nombre De Vereda **PALOGORDO**
Municipio **GIRÓN**	Departamento **SANTANDER**

Fuente: Ficha técnica de fecha 28/11/2023

Franja de terreno del predio de mayor extensión, ubicada entre las abscisas Abscisa Inicial K 17+415,10D a Abscisa Final K 17+459,41D. del trayecto Chocoita tres esquinas del AVEM y Zona Física Girón 1 ZHFG-1 del AVEM, al costado izquierdo de la vía trazada su forma es regular y afecta el frente del lote, con construcciones anexa y cultivos y especies relacionadas. El predio es de parcelación con un área pequeña en la que se le afecta el frente,

cuenta con recolección de basuras y sistema de pozo séptico para desagüe aguas servidas, con una topografía plana y semi ondulada, en construcciones se afecta acceso y portón de cerramiento, pero no construcciones cubiertas tipológicas. Se encuentran algunos cultivos y especies relacionados en la ficha técnica.

6.2 ÁREAS DEL TERRENO:

AREA TOTAL TERRENO	4,1800000	Has
AREA REQUERIDA	0,0338720	Has
AREA REMANENTE	0,0000000	Has
AREA SOBRANTE	4,1461280	Has
AREA TOTAL REQUERIDA	**0,0338720**	Has

LONGITUD	COLINDANTES
45,15 m	P (1 - 5) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguará
57,42 m	P (5 - 10) Colindando con terrenos del mismo predio
0,00 m	P (5) Colindando con terrenos del mismo predio
19,55 m	P (10-1) Colindando con el predio denominado Lote 16 propiedad de ORLANDO CONTRERAS MEJIA y OTROS

6.3 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:
Al predio se accede actualmente por sector de la vía Girón Zapatoca el cual se encuentra en regular estado y conecta con vías alternas del sector de Acapulco Mesa de Ruitoque y anillo vial Piedecuesta Girón.

6.4 SERVICIOS PÚBLICOS: Con los que cuenta el predio.

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

6.5 UNIDADES FISIOGRÁFICAS

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA GSR-Pd

UNIDAD FISIOGRAFICA	CLASE SUELO POT GIRON	USO ACTUAL	CARACTERIZACIÓN	CLASE AGROLOGICA	ÁREA Ha
1. GSR-Pd	Rural - Suelo Rural de Producción Sin Restricción	Agricultura y casa campestre	Pendiente: 8-25% Valor Potencial: 38 puntos Cobertura: pastos, cultivos limpios.	VII - VIII	0.0338720
2. GSR-Pd	Sistemas agroforestales y rondas hídricas	Casa campestre Y agricultura	Pendiente: 8-25% Valor Potencial: 38 puntos Cobertura:		

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

6.6 ÁREAS CONSTRUIDAS

ITEM	DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNID
1	**C 1** Área de taques conformado por 4 tranques en uso, con profundidad de 1,2m con piso en concreto, paredes en ladrillo, cubierta en teja de zinc soportada sobre 8 columnas en ladrillo Y refuerzos externos en concreto, tanque 1 con medidas de 5,24m x7,20m, tanque 2 con medidas de 5,10m x7,20m, tanque 3 con medidas de 6,62m x4,28m y tanque 4 con medidas de 3,47 m x4,46m.	172,99	m2

Fuente Ficha técnica de fecha 28/11/2023

6.7 CONSTRUCCIONES ANEXAS

1	**Ítem 1** Acceso 1 en terreno destapado	99,80	m2
2	**Ítem 2** Acceso 2 en terreno destapado	10,92	m2
3	**Ítem 3** Porton Acceso 1 metálico de 6,54 m de ancho por 1,56 m de alto, soportado en columnas metálicas	1,00	und
4	**Ítem 4** Porton Acceso 2 metálico de 3m de ancho por 1.6m de alto, soportado en columnas de mamposteria y concreto de 0.58 m X 0.59 m	1,00	und
5	**Ítem 5** Arco de desinfección con 2 bases de 0,25 m de diametro x 1,73m de alto en concreto y tuberia de 1/2 pulgada	1,00	und
6	**Ítem 6** Cuarto de Motobomba de1,15m x 1,10m y 1m de alto, con 3 tacos electricos y placa en concreto de 1,55m x 1,35m y espesor de 5cm	1,00	und

Fuente Ficha técnica de fecha 28/11/2023

7. MÉTODOS VALUATORIOS

7.1. METODOLOGÍA:

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

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

predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

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

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

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

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

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

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PREDIO COP	TERRENO	CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	CONTACTO FUENTE
				ÁREA HA	ÁREA M2			
1	Lote Parcelación con urbanismo básico	Vereda Palogordo Municipio Girón	270.000.000	0,1454	1454	Este Lote a 20 minutos de Bucaramanga. Área 1.454 m2, ubicado en la parte más alta del condominio, espectacular vista panorámica y excelente ventilación natural, sector muy fresco. Con aproximadamente 280 parcelas, ofrece portería y vigilancia 24 horas. Se planifica a futuro desarrollo 4 locales comerciales. Zonas comunes: Cancha mini fútbol en grama sintética, Cancha de tenis, Piscinas, Mini golfito, Parque infantil, Senderos ecológicos en piedra alrededor de una quebrada canalizada que atraviesa el conjunto, Lago de pesca. Vía privada para ciclismo de montaña. Contiguo a reserva ecológica, para amantes de la naturaleza. A 3 km de distancia, se está construyendo el anillo vial externo entre Piedecuesta y Girón, lo que mejorará aún más la conectividad a la zona. Cuenta con servicios de agua y energía. En el video proporcionado, podrá obtener una idea de cómo podría quedar su casa en este entorno único. ¡Una excelente oportunidad para vivir rodeado de belleza natural y comodidades!	www.fincaraiz.com.co	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10681190MOVIL+573052854646
2	Finca agrícola, cultivos frutas próxima a parcelaciones	Vereda Palogordo Municipio Girón	2.500.000.000	1.5	15000	FINCA EN VENTA GIRÓN. ÁREA 1, 5 HECTÁREAS. - Tipo de Inmueble: Finca agricultora - Estado: Disponible - Casas: - Topografía: Plana, ondulada, vertical - Destinación: Agrícola, expansión rural - Árboles frutales - Vía interna - Servidumbre propia - Área total: 1, 5 Hectáreas - Precio Venta: $2.500 Millones.	www.casas.trovit.com.co	https://casas.trovit.com.co/listing/finca-en-venta.IVr1Zz1EN1e
3	Lote parcelación con urbanismo básico	Vereda Palogordo Municipio Girón	250.000.000	0,1340	1340	Disfrute de la naturaleza y construya su casa campestre en el Condominio Ruitoque Resort, que cuenta con más de 60 mil metros de zona de reserva, senderos peatonales, ciclo ruta interna de 3.5 kilómetros, 650 metros de parque lineal, zona de eventos, vías pavimentadas, Se aceptan Permutas	www.properat.com.co	https://www.properati.com.co/detalle/14032-32-3005-ce6c5855d142-3f19058b-932d-3de9
4	Lote parcelación con urbanismo básico	Vereda Palogordo Municipio Girón	220.000.000	0.11	0	Inmobiliaria Oviedo te invita a conocer este lote plano ubicado en Condominio Ruitoque Resort, contando con todos los servicios, portería y vigilancia privada, parque Agroforestal, ruta de ciclo montañismo, Gym abierto, piscinas, canchas, sauna turco, senderos ecológicos, zona infantil, golfito y vías en placa huella; contando con dos vías de acceso por Girón a 20 minutos y por vía Acapulco a 15 minutos del proyecto. Solicita mayor información y no olvides agendar tu visita. GRAN	www.fincaraiz.com.co	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-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-146.

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 a suma de **$ 174.092,00, CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL NOVENTA Y DOS PESOS M./CTE.**

FICHA PREDIAL	UND	CANTIDAD	(VC)/PESOS	V/TOTAL
CPM-G-146	m2	338,720	$ 174.092	$ 169.890.972

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.

Construcción 1: Área de Tanques

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR PARCIAL
1	C 1 Área de taques conformado por 4 tranques en uso, con profundidad de 1,2m con piso en concreto, paredes en ladrillo, cubierta en teja de zinc soportada sobre 8 columnas en ladrillo Y refuerzos externos en concreto, tanque 1 con medidas de 5,24m x7,20m, tanque 2 con medidas de 5,10m x7,20m, tanque 3 con medidas de 6,62m x4,28m y tanque 4 con medidas de 3,47 m x4,46m.	m2	172,99	$ 306.544	$ 53.029.047
	VALOR TOTAL				$ 53.029.047

CONSTRUCCIONES ANEXAS:

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS					
ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNIT	VALOR PARCIAL
1	**Ítém 1** Acceso 1 en terreno destapado	m2	99.80	**$ 54,928.00**	$ 5,481,814
2	**Ítém 2** Acceso 2 en terreno destapado	m2	10.92	**$ 54,928.00**	$ 599,814
3	**Ítém 3** Porton Acceso 1 metálico de 6,54 m de ancho por 1,56 m de alto, soportado en columnas metálicas	und	1.00	**$ 6,147,540.00**	$ 6,147,540
4	**Ítém 4** Porton Acceso 2 metálico de 3m de ancho por 1.6m de alto, soportado en columnas de mamposteria y concreto de 0.58 m X 0.59 m	und	1.00	**$ 3,391,976.00**	$ 3,391,976
5	**Ítém 5** Arco de desinfección con 2 bases de 0,25 m de diametro x 1,73m de alto en concreto y tuberia de 1/2 pulgada	und	1.00	**$ 2,252,432.00**	$ 2,252,432
6	**Ítém 6** Cuarto de Motobomba de1,15m x 1,10m y 1m de alto, con 3 tacos electricos y placa en concreto de 1,55m x 1,35m y espesor de 5cm	und	1.00	$ 4,784,252.00	$ 4,784,252
	VALOR TOTAL				$ 22,657,828

Fuente: Ficha técnica de fecha 28/11/2023

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

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

C 1. Área de taques conformado por 4 tanques en uso, con profundidad de 1,2m con piso en concreto, paredes en ladrillo, cubierta en teja de zinc soportada sobre 8 columnas en ladrillo Y refuerzos externos en concreto, tanque 1 con medidas de 5,24m x7,20m, tanque 2 con medidas de 5,10m x7,20m, tanque 3 con medidas de 6,62m x4,28m y tanque 4 con medidas de 3,47 m x4,46m.

Construcción 1. Áreas de tanques

C-1 Area de Tanques				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
CONCRETO 3000 PSI-LADRILLO	M2	1,00	$ 85.000	$ 85.000
ZINC Y MADERA	M2	1,00	$ 110.000	$ 110.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	50%	$ 150.000	$ 75.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,30	$ 150.000	$ 45.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 230.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 27.600
SUBTOTAL				$ 257.600
(IVA)	19%			$ 48.944
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 306.544
VALOR (APU) DEPRECIADO				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR TOTAL**

Ítem 1. Acceso en terreno destapado

ITEM (1) ANALISIS DE PRECIOS UNITARIO TERRENO DESTAPADO UND M2				
DESCRIPCICIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	1,00	$ 25.000	$ 25.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,10	$ 240.429	$ 24.043
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 49.043
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 5.885
SUBTOTAL				$ 54.928
(IVA)				$ 0
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 54.928

Ítem 2. Acceso 2 en terreno destapado

ITEM (1) ANALISIS DE PRECIOS UNITARIO TERRENO DESTAPADO UND M2				
DESCRIPCICIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	1,00	$ 25.000	$ 25.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,10	$ 240.429	$ 24.043
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 49.043
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 5.885
SUBTOTAL				$ 54.928
(IVA)				$ 0
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 54.928

ítem 3. Portón Acceso 1 metálico de 6,54 m de ancho por 1,56 m de alto, soportado en columnas metálicas.

ITEM-03 Porton metalico

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR/ PARCIAL
CONCRETO 2500 PSI	M3	3,00	$ 420.000	$ 1.260.000
MARCO METALICO Y MADERA	M2	11,25	$ 250.000	$ 2.812.500
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	60%	$ 750.000	$ 450.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,30	$ 4.500.000	$ 1.350.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 4.612.500
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 553.500
SUBTOTAL				$ 5.166.000
(IVA)	19%			$ 981.540
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 6.147.540
VALOR (APU) DEPRECIADO				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR TOTAL**

ítem 4. Portón Acceso 2 metálico de 3m de ancho por 1.6m de alto, soportado en columnas de mampostería y concreto de 0.58 m X 0.59 m.

ITEM-04 Porton metalico

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR/ PARCIAL
CONCRETO 2500 PSI	m2	2,00	$ 370.000	$ 740.000
MARCO METALICO Y MADERA	M2	4,80	$ 250.000	$ 1.200.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	40%	$ 550.000	$ 220.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,25	$ 4.500.000	$ 1.125.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 2.545.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 305.400
SUBTOTAL				$ 2.850.400
(IVA)	19%			$ 541.576
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 3.391.976
VALOR (APU) DEPRECIADO				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR TOTAL**

ítem 5. Arco de desinfección con 2 bases de 0,25 m de diámetro x 1,73m de alto en concreto y tubería de 1/2 pulgada.

ITEM-05 Arco de desinfeccion

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR/ PARCIAL
CONCRETO 2500 PSI	M3	0,50	$ 420.000	$ 210.000
TUBO METALICO Y PVC	M2	2,50	$ 250.000	$ 625.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	30%	$ 550.000	$ 165.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,20	$ 4.500.000	$ 900.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 1.690.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 202.800
SUBTOTAL				$ 1.892.800
(IVA)	19%			$ 359.632
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 2.252.432
VALOR (APU) DEPRECIADO				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR TOTAL**

ítem 6. Cuarto de Motobomba de1,15m x 1,10m y 1m de alto, con 3 tacos eléctricos y placa en concreto de 1,55m x 1,35m y espesor de 5cm

ITEM 06-Cuarto de Motobombas

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR/ PARCIAL
CONCRETO 3000 PSI-HIERRO	M3	2,50	$ 420.000	$ 1.050.000
LADRILLO MADERA TACOS	GLB	1,00	$ 2.500.000	$ 2.500.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	60%	$ 550.000	$ 330.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,20	$ 3.800.000	$ 760.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 3.590.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 430.800
SUBTOTAL				$ 4.020.800
(IVA)	19%			$ 763.952
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 4.784.752
VALOR (APU) DEPRECIADO				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR TOTAL**

8.6. 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	338,72	100,00	m2
Cultivo de naranja	6,00	1,00	und
Cultivo de limones con sistema de Riego	2,00	1,00	und
Cultivo de Breva	2,00	1,00	und
Cultivo de aguacate	1,00	1,00	und

CÁLCULO.

ESPECIES Y CULTIVOS					
DESCRIPCIÓN	CANT	DENS	UN	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
Pasto natural	338,72	100,00	m2	$ 11.400,00	$ 3.861.408
Cultivo de naranja	6,00	1,00	und	$ 130.000,00	$ 780.000
Cultivo de limones con sistema de Riego	2,00	1,00	und	$ 70.000,00	$ 140.000
Cultivo de Breva	2,00	1,00	und	$ 120.000,00	$ 240.000
Cultivo de aguacate	1,00	1,00	und	$ 135.000,00	$ 135.000
VALOR TOTAL					$ 5.156.408

8.7. 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. 014 de fecha 24 de noviembre de 2022 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Girón, se encontró, para la franja requerida de compra, un suelo Rural Suburbano con un uso de vivienda campestre. Zona de Producción sin restricciones.
- ✓ La ubicación del predio, franja requerida, está en la Abscisa Inicial K 17+415,10D a Abscisa Final K 17+459,41D.
- ✓ El desarrollo actual del sector se verifico por peritos en visita técnica y registro fotográfico
- ✓ La ubicación del predio se verifico en visita técnica, por coordenadas del trazado vial y plataforma del catastro del AMB
- ✓ La infraestructura vial se verifico en visita técnica de inspección de peritos al predio y al sector.
- ✓ La extensión del predio se verifico por los peritos según planos y medidas.
- ✓ El sector cuenta con servicios públicos urbanos como son: energía eléctrica, acueducto, telefonía, gas natural, internet, servicio de aseo, y el estado de las vías
- ✓ La topografía del predio se verifico según planos y visita técnica de inspección de peritos
- ✓ El acceso al predio por la vía de Guatiguará y Girón Zapatoca el cual se encuentra en regular estado y conecta con vías alternas del sector de Acapulco Mesa de Ruitoque y anillo vial Piedecuesta
- ✓ la oferta y demanda de este tipo de inmuebles existentes en el momento de efectuarse el avalúo, se observa inicios de escases de lotes para nuevos desarrollos y se presenta especulación por su potencial y positivo desarrollo que trae el anillo vial.

8.8. 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, se encuentra en la parte posterior del predio con Rondas hídricas, suelos protegidos y su procedimiento metodológico para la respectiva valoración.
- ✓ El predio no tiene afectación de tipo ambiental.

- ✓ Con respecto a las servidumbres, no se encuentran servidumbres inscritas en su folio.
- ✓ El predio no presenta conflictos de uso

- ✓ Su disponibilidad de agua de consumo humano es mediante empresa de servicios públicos, las actividades agropecuarias, es obtenida mediante aguas lluvias, concesiones de aguas entre otras.

- ✓ El predio tiene una pendiente predominantemente plana lo que facilita el aprovechamiento de la totalidad del área del terreno, con posibilidades de mecanización limpia para el desarrollo de actividades agropecuarias.

- ✓ El área del predio se encuentra habilitada para el establecimiento de una actividad económica en busca de su mayor y mejor uso, que está dirigido al uso de parcelación recreativa.

9. CÁLCULO DEL VALOR DEL AVALÚO.

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	ÁREA/ CANT.	VR UNITARIO	VALOR PARCIAL
1	VALOR ÁREA REQUERIDA NETA	m2	338,720	$ 174.092	$ 58.968.442
2	VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXAS	Und	1	$ 75.686.875	$ 75.686.875
3	VALOR CULTIVOS Y ESPECIES	Und	1	$ 5.156.408	$ 5.156.408
	VALOR TOTAL AVALÚO				**$ 139.811.725**

$ 139´811.725,00

SON: CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS ONCE MIL SETECIENTOS VEINTICINCO PESOS M./CTE. 00/100.

FECHA ELABORACIÓN INFORME: 11 DE SEPTIEMBRE DE 2024

ÁLVARO PINTO SERRANO
Arquitecto Perito RAA: AVAL 91206256

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

10. CÁLCULO DE DAÑO EMERGENTE:

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

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

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

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.que dan facultades al IGAC para reglamentar metodología de avalúos comerciales. Se determina valorar como daño emergente Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial. Se pagara notariado y registro del predio, levantar limitaciones de dominio traslado de los bienes muebles, costos de bodegaje si existen trasteos, costos de montaje y reinstalación, desinstalación de servicios públicos, impuesto predial proporcional, adecuación de áreas remanentes - no aplica la retención de ganancia ocasional ni retenciones en la fuente obligados por la DIAN - Indemnización: Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

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

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

CÁLCULO DAÑO EMERGENTE			
MONTO PREDIO POR AVÁLUO	**$ 144.584.154**		**%**
DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRO			
DERECHOS NOTARIALES COMPRAVENTA	$	3.614.604	2,5%
ESCRITURACIÓN	$	780.754	0,54%
REGISTRO EN INSTRUMENTOS PÚBLICOS	$	2.414.555	1,67%
VALOR NOTARÍADO Y REGISTRO	**$**	**6.809.914**	**4,71%**
IMPUESTOS			
RETENCION EN LA FUENTE	$	1.445.842	1,0%
IMPUESTO DE BENEFICENCIA	$	1.445.842	1,0%
VALOR IMPUESTOS	**$**	**2.891.683**	**2,0%**
VALOR TOTAL	**$**	**9.701.597**	**6,71%**
Fuente: Superintnedencia de notariado y registro			

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

Resolución 898 de 2014 Articulo 17 numeral 6. Impuesto predial

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

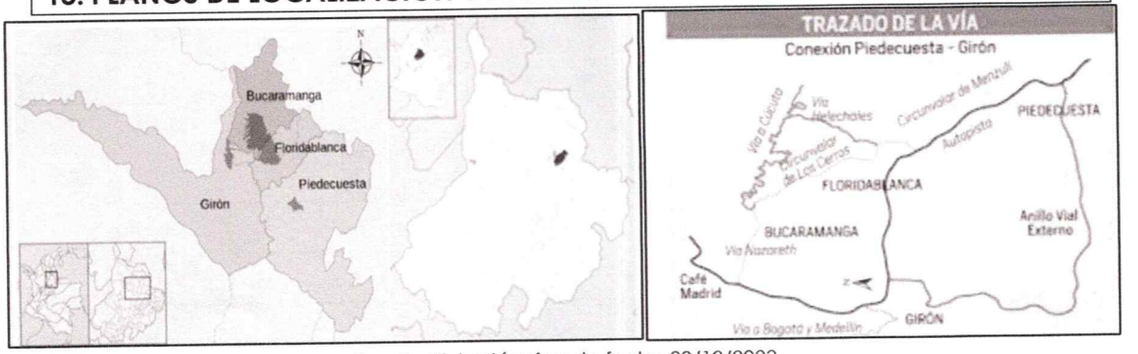
El daño emergente por este concepto se calculó aproximadamente a los costos y gastos notariales los cuales varían al valor final de enajenación y el valor de documentos que se registre en el acto notarial de legalización.

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

14. DICTAMEN PERICIAL De acuerdo a los insumos suministrados por el concesionario vial CVAM en la ficha predial y realizado los análisis previos y estudio de mercado de acuerdo al trazado de la vía y aplicando las metodologías de la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el presente avalúo se liquidará bajo las áreas legalizadas del inmueble que aparecen en títulos del estudio suministrado. El valor área requerida con estudio de mercado soportados en el estudio de zonas homogéneas para este informe ZONA GEOECONÓMICA 1 GIRÓN ZHGE1-G aplicando un valor base (VB) y factorizado por los peritos con variables que lo ajusten a un valor justo y razonable, para el estudio de este predio se aplicó el FACTOR TAMAÑO ÁREA REQUERIDA K=(F)
. El valor de construcciones anexas se soporte por tipologías de construcciones que se soportan en el estudio de zonas homogéneas y los peritos las ajustan metodología de costo reposición aplicando su estado de conservación y años de uso. Las mejoras se calculan por análisis de precios unitarios (APU) como soporte de sustento con valores actuales de materiales y mano de obra de la fuente de datos de la lonja SCA -S. para el daño emergente se aplican las tarifas para notariado y registro, se expresa de manera independiente para no afectar el valor de compra, el valor de lucro cesante se soporta de acuerdo al caso en particular da cada inmueble. Todos los cálculos están comprobados en el informe de manera objetiva todo dentro de la ley 1673 – 2013 conocimiento, idoneidad, equidad, justicia, eficiencia, y transparencia.

Para el cálculo del terreno requerido de un área de **338,72 m2** ubicada ubicado en el margen izquierdo del razado de la vía entre el K 17+415,10D a Abscisa Final K 17+459,41D del trayecto Chocoita, Tres esquinas del AVEM de Girón 1 ZHFG-1 del AVEM, se tuvieron en cuenta los datos registrados en la información suministrada por el consorcio vial AVEM a través de la ficha predial, no se encontró ningún tipo de afectación al predio, ni área remanente, igualmente no se presentó lucro cesante.
Este inmueble presenta intervención anticipada voluntaria.

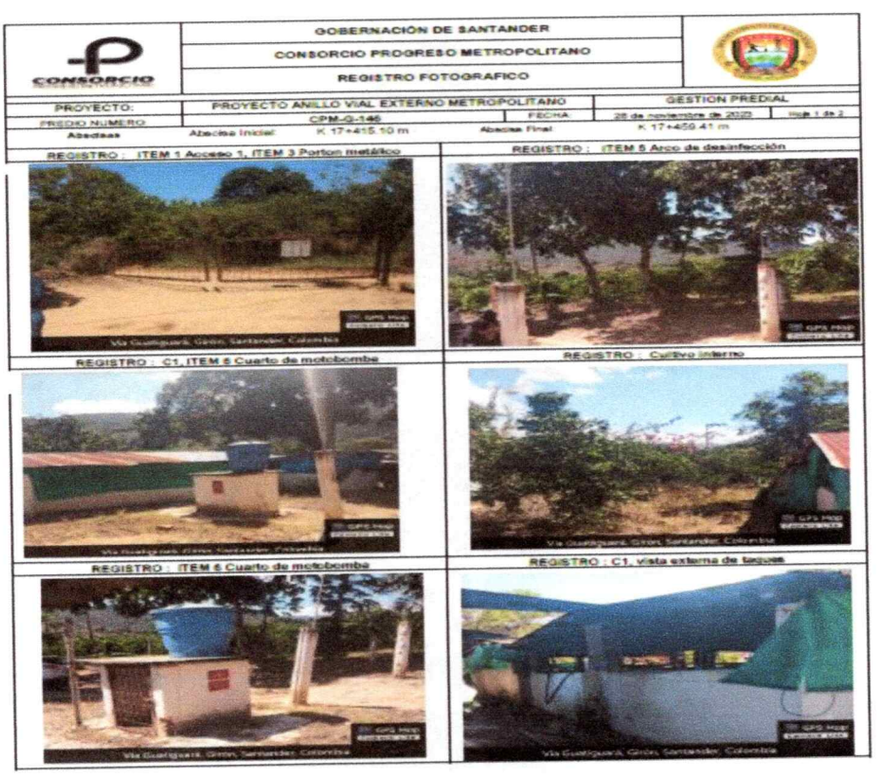
15. PLANOS DE LOCALIZACIÓN Y ANEXOS



Fuente: Ficha técnica de fecha 20/12/2023

16. REGISTRO FOTOGRÁFICO

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


GOBERNACIÓN DE SANTANDER
CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO
REGISTRO FOTOGRAFICO
PROYECTO: PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO — GESTION PREDIAL
PREDIO NUMERO: CPM-G-146 — FECHA: 28 de noviembre de 2023 — Hoja 1 de 2
Abscisas — Abscisa Inicial: K 17+415.10 m — Abscisa Final: K 17+459.41 m
REGISTRO : ITEM 1 Acceso 1, ITEM 3 Porton metálico
REGISTRO : ITEM 5 Arco de desinfección
REGISTRO : C1, ITEM 6 Cuarto de motobomba
REGISTRO : Cultivo interno
REGISTRO : ITEM 6 Cuarto de motobomba
REGISTRO : C1, vista externa de tanques


GOBERNACIÓN DE SANTANDER
CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO
REGISTRO FOTOGRAFICO
PROYECTO: PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO — GESTION PREDIAL
PREDIO NUMERO: CPM-G-146 — FECHA: 28 de noviembre de 2023 — Hoja 2 de 2
Abscisas — Abscisa Inicial: K 17+415.10 m — Abscisa Final: K 17+459.41 m
REGISTRO : C1 Vista interna de tanques
REGISTRO : ITEM 2 Acceso 2, ITEM 4 Porton metálico

Registro de evidencia visita técnica marzo 20 – 2024: En el momento de la vista ya había vía desarrollada y no se pudo hacer registro de las construcciones anexas y cultivos y especies. Se detecta una red de alta tensión que pasa por el lote y área requerida, de **338,72 M2.**

CERTIFICADO ANA

PIN de Validación: b7ae0b05

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

ANA

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

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

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALVARO PINTO SERRANO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción **11 Mayo 2018** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

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

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

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

Página 1 de 3

PIN de Validación: b7ae0b05

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

ANA

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

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

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción **28 Nov 2019** | Regimen **Régimen Académico**

- Avances de obras.

Fecha de inscripción **23 Mayo 2019** | Regimen **Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

PIN de Validación: b7ae0b05

https://www.raa.org.co

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

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALVARO PINTO SERRANO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91206256

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

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

PIN DE VALIDACIÓN

b7ae0b05

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los doce (12) días del mes de Agosto del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

17. COSTOS UNITARIOS DE CULTIVOS

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

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

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

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

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

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
141	GUAMO MACHO	MADERABLE	$ 60,000	$ 110,000	$ 160,000
142	GUANÁBANO	FRUTAL	$ 120,000	$ 170,000	$ 240,000
143	GURAMBU	MADERABLE	$ 70,000	$ 100,000	$ 150,000
144	GUARUMO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
145	GUÁSIMO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
146	GUAYABO	FRUTAL	$ 70,000	$ 100,000	$ 140,000
147	GUAYABO DULCE		$ 70,000	$ 100,000	$ 140,000
148	GUAYABO AGRIO		$ 16,000	$ 45,000	$ 80,000
149	GUAYABO DE PAVA	LEÑOSO	$ 20,000	$ 50,000	$ 90,000
150	GUAYACÁN	MADERABLE	$ 155,000	$ 300,000	$ 420,000
151	GUAYACÁN DE LEÓN		$ 80,000	$ 100,000	$ 150,000
152	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	HIGUERÓN	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
160	HOBO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
161	HOJA MENUDA	ARBUSTO	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
162	HOJARASCO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
163	HUESO	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
164	HUEVOBURRO	ORNAMENTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
165	HUEVO DE PERRO	ARBUSTO	$ 40,000	$ 80,000	$ 130,000
166	IGUA AMARILLO	MADERABLE	$ 150,000	$ 280,000	$ 40,000
167	IVOAMARILLO	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 20,000
168	JAGUITO	MADERABLE	$ 70,000	$ 90,000	$ 150,000

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
169	JABONCILLO	ORNAMENTAL	$ 160,000	$ 45,000	$ 80,000
170	KARATE - INDIO VIEJO		$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
171	KUDZU		45000 M^2		
172	LAGUNERO	ORNAMENTAL	$ 40,000	$ 80,000	$ 110,000
173	LANO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 110,000
174	LANILLO		$ 140,000	$ 350,000	$ 45,000
175	LÁTIGO	MADERABLE	$ 40,000	$ 80,000	$ 120,000
176	LAUREL - JAZMÍN	MADERABLE	$ 90,000	$ 140,000	$ 200,000
177	LECHERO	MADERABLE	$ 120,000	$ 180,000	$ 250,000
178	LECHOSO	MADERABLE	$ 80,000	$ 130,000	$ 180,000
179	LECHOLAYA	MADERABLE	$ 25,000	$ 62,000	$ 100,000
180	LENGUA DE SUEGRA	HERBÁCEA	$ 9,000	$ 22,000	$ 39,000
181	LIRIO ORNAMENTAL	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 25,000	$ 60,000
182	LIMÓN	FRUTAL	$ 10,000	$ 70,000	$ 120,000
183	LIMÓN DE CASTILLA	FRUTAL	$ 12,000	$ 120,000	$ 180,000
184	LIMÓN INJERTO	FRUTAL	$ 10,000	$ 27,000	$ 52,000
185	LIMÓN MANDARINO	FRUTAL	$ 12,000	$ 80,000	$ 120,000
186	LIMONCILLO SWINGLIA	ORNAMENTAL	$ 18.000/ML		
187	LIMA	FRUTAL	$ 30,000	$ 80,000	$ 120,000
188	LLOVIZNO	ORNAMENTAL	$ 60,000	$ 120,000	$ 180,000
189	LLUVIA DE ORO	ORNAMENTAL	$ 13,200	$ 50,000	$ 80,000
190	LUMBO		$ 80,000	$ 130,000	$ 190,000
191	MACANILLO	PALMA	$ 50,000	$ 80,000	$ 120,000
192	MACUNA	PALMA	$ 20,000	$ 50,000	$ 80,000
193	MAJAGUA	ARBÓREO	$ 80,000	$ 120,000	$ 200,000
194	MAJUMBO		$ 30,000	$ 70,000	$ 120,000
195	MALAGANO	MADERABLE	$ 80,000	$ 120,000	$ 180,000
196	MALAMBO	ORNAMENTAL	$ 100,000	$ 150,000	$ 200,000

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

	SOCIEDAD COLOMBIANA DE ARQUITECTOS SANTANDER ESTUDIO DE VALORES ARBOLES Y CULTIVOS				
N°	ESPECIE	CARACTERÍSTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
225	NACEDERO	MADERABLE	$ 30,000	$ 70,000	$ 120,000
226	NACUMA	ORNAMENTAL	$ 16,000	$ 40,000	$ 70,000
227	NARANJO	FRUTAL	$ 80,000	$ 130,000	$ 210,000
228	NARANJO AGRIO	FRUTAL	$ 62,000	$ 80,000	$ 130,000
229	NAUNO	MADERABLE	$ 132,000	$ 265,000	$ 375,000
230	NIM - CANELO	ARBUSTO	$ 16,500	$ 45,000	$ 70,000
231	NIGUITO - UVERO	MADERABLE	$ 110,000	$ 165,000	$ 230,000
232	NÍSPERO	MADERABLE	$ 55,000	$ 110,000	$ 160,000
233	NOGAL	MADERABLE	$ 62,000	$ 110,000	$ 165,000
234	NONI	FRUTAL	$ 52,000	$ 110,000	$ 157,000
235	OITI	ORNAMENTAL	$ 14,000	$ 27,000	$ 39,000
236	OLIVON	ORNAMENTAL	$ 28,000	$ 64,000	$ 110,000
237	OREJERO	MADERABLE	$ 53,000	$ 115,000	$ 154,000
238	OJO DE BUEY		$ 14,200	$ 38,000	$ 64,000
239	PAJARITO - PERALEJO	FRUTAL	$ 51,000	$ 115,000	$ 162,000
240	PAJA PUYA		$ 32.000/ML		
241	PALMA AFRICANA	PALMA DE ACEITE	$ 214.000 (2-4 años)	$ 318.000 (4-6 años)	$ 450.000 (6-8 años)
242	PALMA JARDÍN	PALMA	$ 56,000	$ 115,000	$ 165,000
243	PALMA ANDI	PALMA	$ 129,000	$ 189,000	$ 223,000
244	PALMA 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	CARACTERÍSTICA	TAMAÑO (VALOR/UNIDAD)		
			PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
252	PALMA NOLI	PALMA	$ 78,000	$ 128,000	$ 190,000
253	PALMA REAL	PALMA MALIBU	$ 57,000	$ 77,000	$ 128,000
254	PALMA REDONDA	PALMA	$ 53,000	$ 115,000	$ 160,000
255	PALMA SILVESTRE	PALMA	$ 56,000	$ 112,000	$ 162,000
256	PALMAS RARAS	PALMA	$ 61,000	$ 112,000	$ 160,000
257	PALMA TAMACO	PALMA	$ 62,000	$ 77,000	$ 130,000
258	PALMERA	PALMA	$ 45,000	$ 72,000	$ 120,000
259	PALO BLANCO	ORNAMENTAL	$ 48,000	$ 74,000	$ 120,000
260	PARAMOSO	ORNAMENTAL	$ 57,000	$ 78,000	$ 128,000
261	PARA SIEMPRE	MADERABLE	$ 28,000	$ 64,000	$ 110,000
262	PAPAYO	FRUTAL	$ 13,000	$ 14,000	$ 27,000
263	PASTO ALEMÁN	HERBÁCEA	$ 54.000/ML		
264	PASTO BRACHIARIA	HERBÁCEA	$ 42.000/ML		
265	PASTO ANGLETON	HERBÁCEA	$ 38.000/ML		
266	PASTO COLOSUANA	HERBÁCEA	$ 45.000/ML		
267	PASTO INDIA	HERBÁCEA	$ 44.000/ML		
268	PASTO NATURAL	HERBÁCEA	$ 38.000/ML		
269	PASTO KING GRASS	HERBÁCEA	$ 35.000/ML		
270	PASTO SOLANA	HERBÁCEA	$ 31.000/ML		
271	PASTO MEJORADO	HERBÁCEA	$ 42.000/ML		
272	PATEGALLINA	MADERABLE	$ 54,000	$ 121,000	$ 144,000
273	PATEGALLO		$ 13,000	$ 16,000	$ 18,000
274	PATEGALLO - HELECHO	ORNAMENTAL	$ 65,000		
275	PATEVACA	ORNAMENTAL	$ 52,000	$ 110,000	$ 162,000
276	PAYANDE	ARBUSTO	$ 32,000	$ 64,000	$ 112,000
277	PELA	ORNAMENTAL	$ 14,000	$ 39,000	$ 64,000
278	PERALEJO HEMBRA		$ 27,000	$ 64,000	$ 112,000
279	PEPABURRO	ARBUSTO	$ 28,000	$ 64,000	$ 112,000

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

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

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

ING. JHON DANEY HERRERA ESCOBAR
C.C. No. 88.235.662 de CÚCUTA
INGENIERO AGRÓNOMO DE LA
UNIVERSIDAD FRANCISCO DE
PAULA SANTANDER
Matricula Profesional No.54209-406741

18. INVENTARIO DEL PREDIO

3

INVENTARIO DE PREDIO A ADQUIRIR

FECHA	28 de noviembre de 2023		
PROYECTO	ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO		
SECTOR	VEREDA PALOGORDO	**Nº PREDIO**	**CPM-G-146**
DIRECCIÓN	VILLA RUTH		
PROPIETARIO	ORLANDO CONTRERAS MEJIA Y OTROS		
ÁREA REQUERIDA	338.720 m2		
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	172.99 m2		
ÁREA REMANENTE	0.00 m2		
ABSCISAS	Abscisa Inicial: K 17+415.10 m	Abscisa Final:	K 17+459.41 m

CONSTRUCCIONES	**CANT**	**UNID**
C1 Área de taques conformado por 4 tranques en uso, con profundidad de 1,2m con piso en concreto, paredes en ladrillo, cubierta en teja de zinc soportada sobre 8 columnas en ladrillo Y refuerzos externos en concreto, tanque 1 con medidas de 5,24m x7,20m, tanque 2 con medidas de 5,10m x7,20m, tanque 3 con medidas de 6,62m x4,28m y tanque 4 con medidas de 3,47 m x4,46m,	172.99	m2
Ítem 1 Acceso 1 en terreno destapado	99.80	m2
Ítem 2 Acceso 2 en terreno destapado	10.92	m2
Ítem 3 Porton Acceso 1 metálico de 6,54 m de ancho por 1,56 m de alto, soportado en columnas metálicas	1.00	und
Ítem 4 Porton Acceso 2 metálico de 3m de ancho por 1.6m de alto, soportado en columnas de mamposteria y concreto de 0.58 m X 0.59 m	1.00	und
Ítem 5 Arco de desinfección con 2 bases de 0,25 m de diametro x 1,73m de alto en concreto y tuberia de 1/2 pulgada	1.00	und
Ítem 6 Cuarto de Motobomba de1,15m x 1,10m y 1m de alto, con 3 tacos electricos y placa en concreto de 1,55m x 1,35m y espesor de 5cm	1.00	und

ESPECIE: CULTIVOS	**CANT**	**UNID**
Pasto natural	338.72	m2
Cultivo de naranja	6.00	und
Cultivo de limones	2.00	und
Cultivo de Breva	2.00	und
Cultivo de aguacate	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.

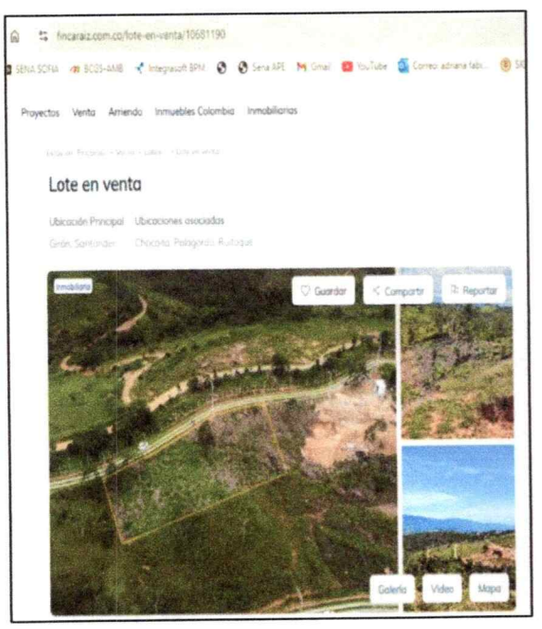
PROPIETARIO, POSEEDOR ARRENDATARIO O ADMINISTRADOR

REPRESENTANTE CONSULTOR

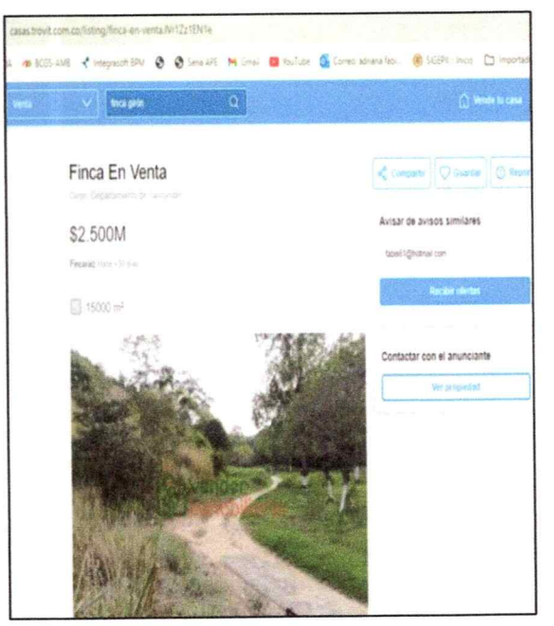
Página 1 de 1

19. SOPORTE DE MUESTRAS DE MERCADO

Muestra 1



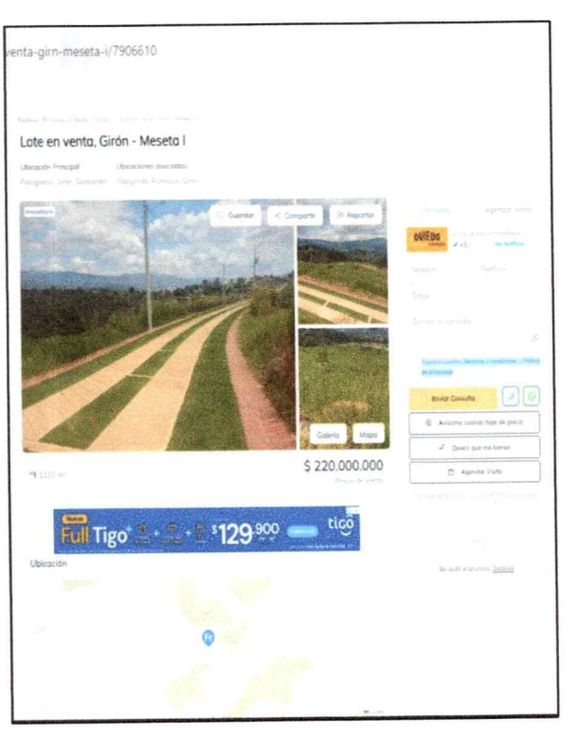
Muestra 2



Muestra 3



Muestra 4



20. CERTIFICADO DE USOS DEL SUELO DEL PREDIO

GIRÓN GIRÓN CRECE

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

Certificado No. **014 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:

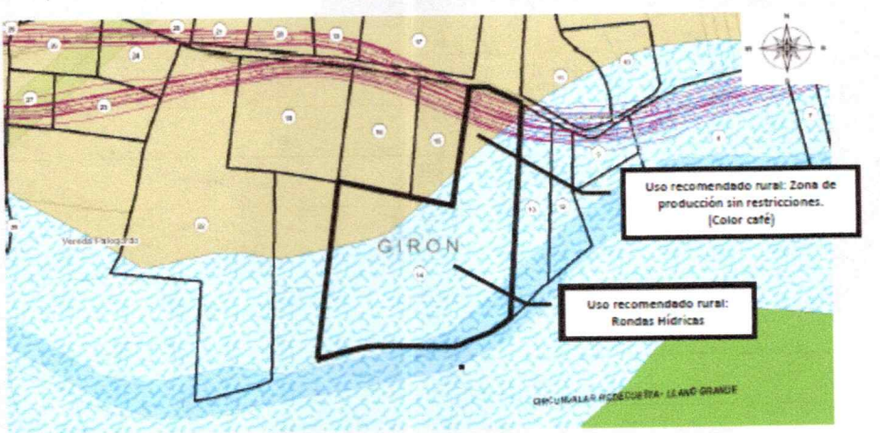
Que el inmueble identificado con código predial nacional **No. 683070000000000070178000000000, (Código anterior: 68307000000070178000), M.I. 300-73511, PARCELA 17, 23, 24 Y 25, VILLA RUTH,** ubicado en la vereda PALOGORDO, jurisdicción del municipio de Girón, de conformidad con la cartografía del sistema georreferenciado de la revisión excepcional de normas del Plan de Ordenamiento Territorial-P.O.T., adoptada por Acuerdo No. 100 de 30 de noviembre de 2010, se encuentra caracterizado de la siguiente manera:

MODALIDAD DE SUELO: RURAL

USO RECOMENDADO RURAL: ZONA DE PRODUCCIÓN SIN RESTRICCIONES AMBIENTALES.

RONDAS HÍDRICAS.

MAPA 11F. USOS DEL SUELO RURAL.



Para esta caracterización de 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 @AlcaldíaGiron

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 orienta a las curadurías urbanas en los lineamientos, criterios y recomendaciones, dado el múltiple articulado existente al interior del Plan de Ordenamiento Territorial municipal, respecto del procedimiento urbanístico relativo a las parcelaciones en el suelo rural*", se establece en los numerales 1, 2, 3 y 4 las siguientes determinaciones:

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

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

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

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

Artículo 63. Definición del sistema hídrico. Son aguas corrientes de Girón los ríos, lagos, quebradas, humedales y corrientes superficiales de agua, ya sean de caudal permanente o estacionarios: la mayoría se originan en el sistema montañoso rural del Municipio y son tributarios de cauces mayores, los cuales intervienen en el modelado del paisaje dando lugar a diversas fonnas del terreno que caracterizan al municipio de Girón. El sistema hídrico se constituye en elemento de primer orden como elemento estructurante del territorio, en el área urbana como elemento articulador del espacio público a través de la malla verde ambiental y en la zona rural, como elemento estructurante a través de las cuencas y

microcuencas; además sus ríos y cañadas representan un alto potencial ambiental por ser reducto de la flora y albergue de fauna silvestre.

Artículo 64. Componentes del sistema hídrico.

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

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

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

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

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

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

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

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

Fuente: Normas Geotécnicas CDMB

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

Dimensionamiento de rondas hídricas de manejo - sector rural

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

Fuente: Normas Geotécnicas CDMB.

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

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

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

Fuente: Equipo CER-UIS.

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

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

La anterior certificación se suscribe a los 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

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

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO - NIT: 901.670. 846-6

PROYECTO ANILLO VIAL EXTERNO METROPOLITANO

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO N°

CPM G-096G

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

SEPTIEMBRE – 2024

SCA LONJA INMOBILIARIA Y AVALUADORA REGIONAL SANTANDER

DEPARTAMENTO DE SANTANDER SIEMPRE ADELANTE

CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

ÍNDICE

1. INFORMACIÓN GENERAL.
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO.
3. INFORMACIÓN JURÍDICA.
4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.
5. REGLAMENTACIÓN 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-096G.

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 numero 6 - Franja de terreno rural vereda Palogordo.

1.9. ABSCISADO O COORDENADAS DE ÁREA REQUERIDA: Abscisa Inicial K 15+687,78D a Abscisa Final K 15+713,13D.

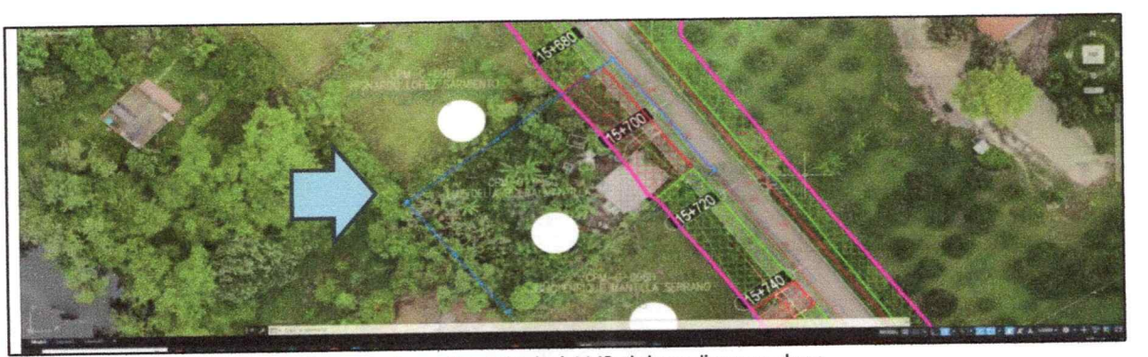
1.10 USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Lote de Terreno Rural, Uso Agrícola, Casa Campestre.

1.11 USO POR NORMA: Rural de producción sin restricciones ambientales

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

1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALÚO: 11 de septiembre 2024.

1.14 INFORMACION CATASTRAL: 68307000000000007043600000000.



Fuente: Consulta catastral AMB del predio a avaluar

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL CONSORCIO PROGRESO METROPOLITANO

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

ESCRITURAS PÚBLICAS. Escritura Pública No. 2678 del 30 de noviembre del 2006 otorgada en la Notaría Sexta de Bucaramanga.

CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO. No. 085 de fecha 24 de noviembre de 2022 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Girón.

1.1. ESTUDIOS DE TÍTULOS. Con fecha 15/12/2023 elaborado por JOSE NORBERTO ACEVEDO BAYONA C.C. 1098673638 de Bucaramanga y T.P. No. 216.528 del C. S. de la J.

1.2. FICHA PREDIAL. Ficha Predial No CPM-G-096G.

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

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

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

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO: LUZ DELIA RUEDA MANTILLA C.C. 30.208.303, tomado del estudio de títulos con fecha 15/12/2023 elaborado por **JOSE NORBERTO ACEVEDO BAYONA C.C.** 1098673638 de Bucaramanga T.P. No. 216.528 del C. S. de la Judicatura.

2.1. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública No. 2678 del 30 de noviembre del 2006 otorgada en la Notaría Sexta de Bucaramanga.

2.2. MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-263539 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga y número predial nacional 68307000000000070436000000000.

2.3. 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 **LUZ DELIA RUEDA MANTILLA,** quienes a la fecha ejercen la propiedad de este inmueble, dada la adquisición del predio por uno de los medios reconocidos por ley: compraventa.

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

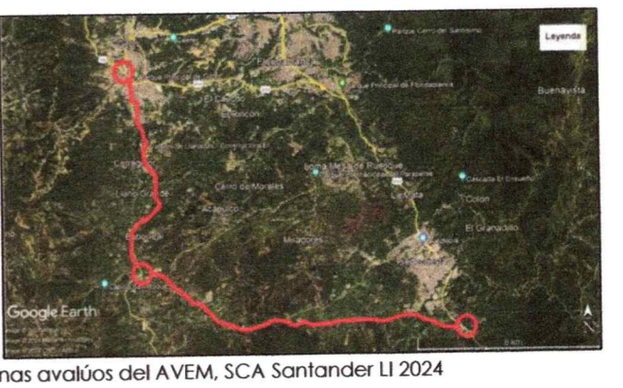
3. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR MUNICIPIO GIRÓN, EN EL DEPARTAMENTO DE SANTANDER La cabecera municipal está localizada aproximadamente a los 07°04' 07" de latitud norte (N) y 73°10' 10" de longitud oeste (W), a una altura sobre el nivel del mar de 850 m. Dista de Bucaramanga la capital departamental 8 km por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

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: La vereda Palogordo está ubicada al sur de la cabecera municipal de Girón, limita al norte con la vereda Ruitoque, al oriente con el municipio de Piedecuesta, al sur y el occidente con la vereda Chocoa, su territorio está en el valle del río de oro que los recorre de oriente a occidente. Destacan en su espacio geográfico, la infraestructura carcelaria de mediana seguridad de Palogordo y la carretera a Guarigua, en un recorrido casi paralelo al rio, que va desde el cruce con la vía a Zapatoca, en el sitio Chocoita, hasta la vereda Guatiguará, en el municipio de Piedecuesta, vía por la que se traza en buena parte el AVEM, de que trata este proyecto. Predominan a ambos lados de la vía, predios de áreas pequeñas, gran parte en conjuntos o parcelaciones con usos de vivienda campestre con actividad agrícola algunos licenciados antes de la expedición del POT de Girón. Tomado de El Estudio de Mercado por Tramos EMT, en el trayecto del Anillo Vial Metropolitano Externo, AVEM, Girón

Piedecuesta, elaborado por SCA Santander LI 2024y POT del municipio de Girón, Acuerdo del Concejo Municipal N° 100 de 2010, del 30 de noviembre de 2010.

Figura 2. Ubicación de las Veredas del Municipio de Girón





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

3.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE: En el sector predominan fincas dedicados a la explotación agropecuaria, con cultivos y producción de pan coger y avícolas, se observan lotes dedicados al establecimiento y explotación de actividades turísticas campestres. Parcelación campestre LA VICTORIA.

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

FORMAS DE RELIEVE Y GRADOS DE LA PENDIENTE

FORMAS SIMPLES	FORMAS COMPUESTAS	GRADIENTE PENDIENTE EN %	SIMBOLOS
Ligeramente plano	Ligeramente	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

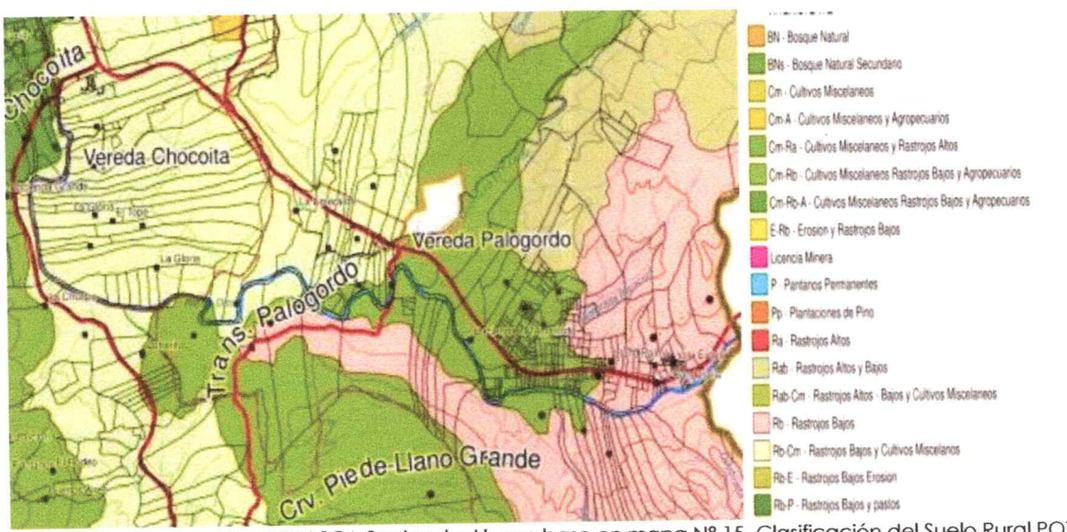
Fuente: IGAC 1996 (modificada para metodología AHT)

3.4. 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

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



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

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

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

3.7. 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.

3.8. 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.

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

- Ley 9 de 1989, LEY 9 DE 1989 (enero 11) por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.
- Ley 388 de 1997; "Ley de Desarrollo Territorial" Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Ley 1682 de 2013 Normas del ministerio de transporte; Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.
- Ley 1673 de 2013, reglamentó la actividad del avaluador, la cual propende la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad de valuación.
- LEY 1742 DE 2014 Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte, agua potable y saneamiento básico, y los demás sectores que requieran expropiación en proyectos de inversión que adelante el Estado y se dictan otras disposiciones.
- DECRETO 1420 DE 1998 (julio 24) por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- DECRETO 2181 DE 2006 (junio 29) por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística.
- Decreto 556 de 2014, Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.
- Decreto 1420 de 1998; por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- Resolución 620 de 2008 (septiembre 23) INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI SEDE CENTRAL Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

- Resolución 1044 de 2014 del IGAG; por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los provectos de infraestructura de transporte a que se refiere la ley 1682 de 2013.
- Resolución 316 de 2015 de 2014 del IGAC; Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución número 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Resolución 2684 de 2015 del Ministerio de Trasporte; (...) Por medio de la cual se indican los elementos de daño emergente y lucro cesante que deben ser objeto de avalúo en los procesos de adquisición de predios para proyectos de infraestructura de transporte, contenidos en la Ley 1682 de 2013 modificada por la Ley 1742 de 2014, para las entidades adscritas al Ministerio de Transporte (...)"
- Resolución No. 1092 de 2022 instituto geográfico Agustín Codazzi, por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social
- Acuerdo No 100 (noviembre 30 de 2010) y el decreto 237 de agosto de 2010 "por medio del cual se adopta la revisión excepcional del plan de ordenamiento territorial del municipio de Girón Santander, POT.

4. 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

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

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

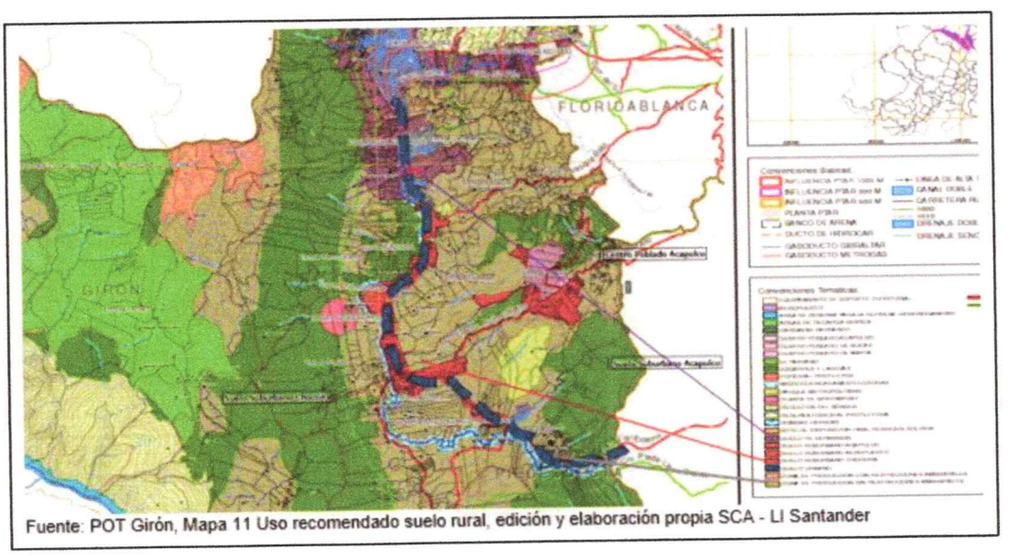
CLASES DE SUELO EN TRAYECTO AVEM DE GIRÓN

TIPOS DE SUELOS SEGÚN POT EN EL AVEM MUNICIPIO GIRÓN			
NORMA	**CLASE SUELO**	**DESCRIPCIÓN LOCALIZACIÓN**	**ESTUDIO**
POT A.M. 100 2010 Art. 174, 175, 176, 178, 179, 180, 181	Suelo urbano. Área del Municipio, dotada de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado y energía) e infraestructura vial que posibilitan su urbanización y edificación. Suelo de Expansión Urbana. Áreas que serán incorporadas al uso urbano y por ende dotadas de servicios públicos e infraestructura	Categorías de suelo de expansión. Las áreas de expansión urbana se desarrollarán a través de planes parciales y unidades de actuación urbanística y podrán ser ejecutados por los propietarios interesados, la Administración Municipal o un ente mixto. De esta manera el desarrollo de las áreas de expansión queda sujeto a los planes parciales que en ellas se formulen con posterioridad a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial; Los proyectos localizados en áreas de expansión que cuenten con licencia de urbanismo y construcción vigentes serán reconocidos sus derechos. Para la formulación de los planes parciales en cada una de las áreas de expansión se debe elaborar una Estructuración Urbanística General, que establezca las vocaciones, los sistemas estructuran tes y las zonas de importancia ambiental, así como las amenazas naturales presentes. Descripción de las áreas de expansión Las áreas de expansión se clasificaron y delimitan en el Mapa 1F y 3F denominado Áreas de Expansión; las vocaciones definidas en cada uno de los polígonos se precisarán mediante planes parcial	Tramo - 3 Suelo Urbano y Áreas de Expansión
POT A.M. 100 2010 Art. 174, 182, 184, 185	Rural - Suelo Rural Suburbano.	Suelo Suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas perimetralmente a los Centros Poblados, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 99 de 1993 y en la ley 142 de 1994. Para el municipio de Girón, las siguientes son las áreas suburbanas, y se identifican en el mapa de Clasificación del Suelo: a. Acapulco b. Chocoita c. Corredor vía Aeropuerto d. Corredor Cárcel de Palogordo - Ciudadela Nuevo Girón	Tramo - 2 Suelo Rural Suburbano
POT A.M. 100 2010 Art. 174, 182, 184, 188, 189	Rural - Suelo Rural de Producción sin Restricciones	Los suelos de producción son áreas de relieve predominantemente plano y ligeramente ondulado sin erosión con suelos profundos de alta capacidad agrológica en las cuales se pueden implementar sistemas de riego y usos mecanizados e intensivos. Áreas: Se localizan principalmente sobre los valles de río de Oro en las veredas de Palogordo, Chocoa, Chocoíta, el casco urbano, zona baja de la vereda Carrizal hasta el sector del Café Madrid; Valle de río Frío entre los municipios de Floridablanca y Girón. Valle del río Sogamoso, en la vereda de Sogamoso, Valle localizado entre los dos Sucio y el Sogamoso, en la vereda de Marta. Recomendaciones de manejo: Agropecuario intensivo, Forestal productor. Vivienda rural, Recreación. Granjas e infraestructura básica de apoyo para el uso principal. Minería subterránea	Tramo - 1 Suelo Rural de Producción sin Restricciones

POT A.M. 100 2010 Art. 174, 182, 184, 190, 191	Rural - Suelo Rural de Protección	Está constituido por las zonas y áreas de terreno, localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases (urbano, de expansión urbana, rural y suburbano) que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas o riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Áreas de Protección Ambiental y recomendaciones de manejo. Área. Rondas de ríos, quebradas y lagos. Recomendaciones de manejo. Uso: protección integral de los recursos naturales, deben restringirse los agropecuarios y la construcción de vivienda; posibles usos de ecoturismo y recreación pasiva. Los perímetros de aislamiento se definirán de acuerdo a la clasificación de corrientes.	Tramo - 1 Suelo Rural de Protección

Fuente: Elaboración propia SCA – Santander LI

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

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

En el área requerida a avaluar predio G96G, se establece

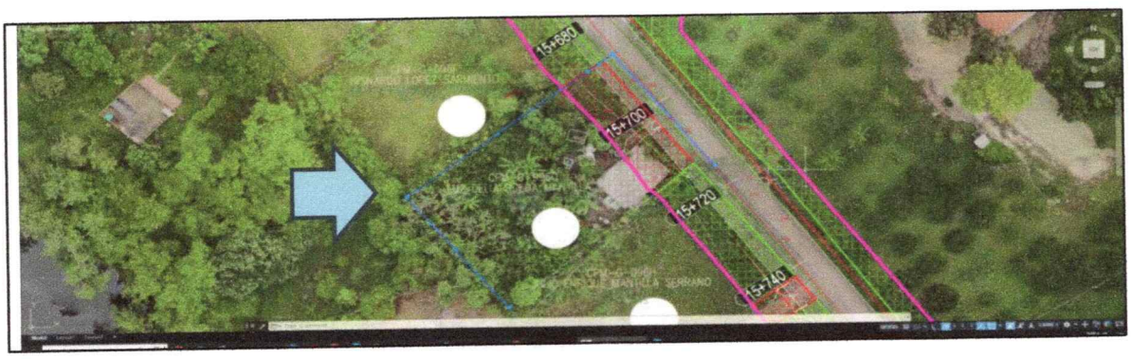
SUELO: RURAL ZONA DE PRODUCCION SIN RESTRICCIONES.

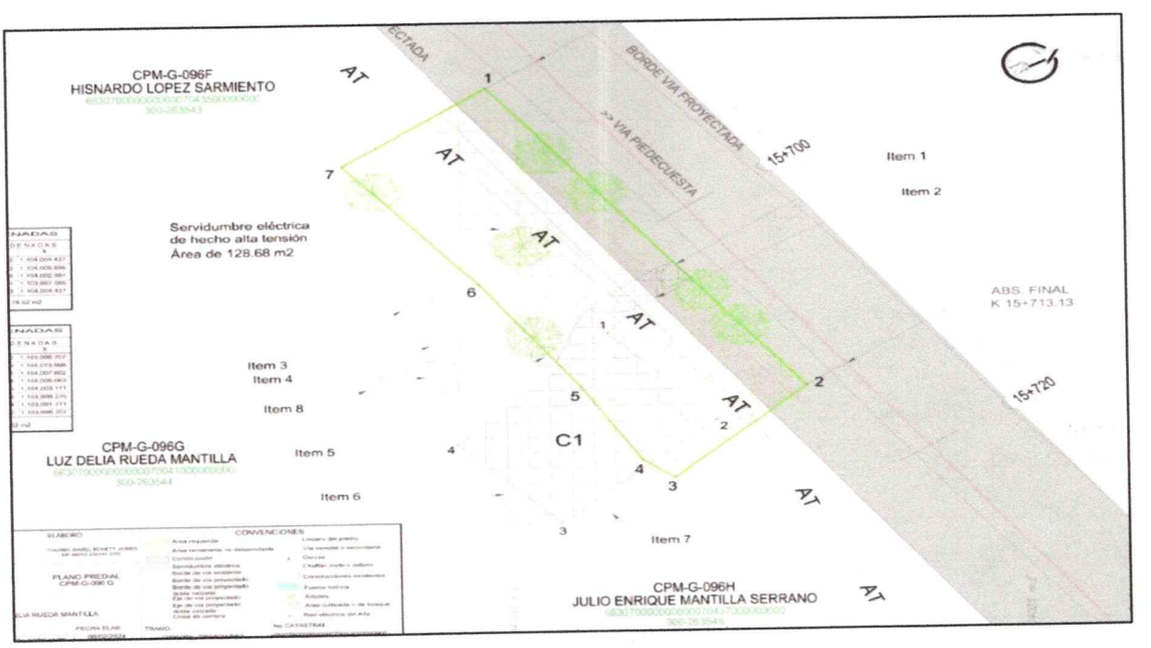
Clase de suelo	Rural
Area de	Areas de produccion sin restricciones
Uso Principal	Agropecuario Intensivo
Uso Compatible	Forestal Porductor Mineria Subterrranea Infraestructura Basica para el uso principal Agricultura Biologica.
Uso Condicionado	Recreacion Mineria superficial Agroindustria Tecnologias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

Uso Prohibido	Urbanos Fraccionamiento del terreno con fines de construccione de vivienda.

Fuente: POT Girón ACUERDO MUNICIPAL No 100 del 30 de noviembre 2010, El certificado de uso del suelo N° 085 de fecha 24 de noviembre de 2022 expedido por la Secretaría de Ordenamiento Territorial del Municipio de Girón.

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





6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

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

Nomenclatura del Predio **LOTE NUMERO 6**	Nombre De Vereda **PALOGORDO**
Municipio **GIRÓN**	Departamento **SANTANDER**

Fuente: Ficha técnica de fecha 08/02/2024

Franja de terreno del predio de mayor extensión, ubicada entre las abscisas Abscisa Inicial K 15+687,78D a Abscisa Final K 15+713,13D. del trayecto Chocoita tres esquinas del AVEM y Zona Física Girón 1 ZHFG-1 del AVEM, al costado izquierdo de la vía trazada su forma es regular y afecta el frente del lote, con construcciones anexa y cultivos y especies relacionadas. El predio es de parcelación con un área pequeña en la que se le afecta el frente, cuenta con recolección de basuras y sistema de pozo séptico para desagüe aguas servidas, con una topografía plana y semi ondulada, en construcciones se afecta acceso y portón de cerramiento, pero no construcciones cubiertas tipológicas. Se encuentran algunos cultivos y especies relacionados en la ficha técnica.

6.2 ÁREAS DEL TERRENO:

AREA TOTAL TERRENO	0,1246000	Has
AREA REQUERIDA	0,0224020	Has
AREA REMANENTE	0.0000000	Has
AREA SOBRANTE	0,1021980	Has
AREA TOTAL REQUERIDA	**0,0224020**	Has

LONGITUD	COLINDANTES
25,36 m	P (1-2) Colindando con la vía veredal existente de Guatiguará
26,61 m	P (3-7) Colindando con terrenos del mismo predio
8,85 m	(2-3) Colindando con el predio propiedad de JULIO ENRIQUE MANTILLA SERRANO
8,68 m	P (7-1) Colindando con el predio propiedad de SEGUNDO SAMUEL RODRIGUEZ GONZALEZ

6.3 VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

Al predio se accede actualmente por sector de la vía Girón Zapatoca el cual se encuentra en regular estado y conecta con vías alternas del sector de Acapulco Mesa de Ruitoque y anillo vial Piedecuesta Girón.

6.4 SERVICIOS PÚBLICOS: Con los que cuenta el predio.

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

6.5 UNIDADES FISIOGRÁFICAS

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

UNIDAD FISIOGRÁFICA GSR-Pd

UNIDAD FISIOGRÁFICA	CLASE SUELO POT GIRÓN	USO ACTUAL	CARACTERIZACIÓN	CLASE AGROLÓGICA	ÁREA Ha
GSR-Pd	Rural - Suelo Rural de Producción Sin Restricción Casa campestre	Agricultura y casa campestre	Pendiente: 7-12% Valor Potencial: 38 puntos Cobertura: pastos ganadería, cultivos limpios, bosques.	VII - VIII	0.022420

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

6.6 ÁREAS CONSTRUIDAS

En el predio a avaluar, reporta la presencia de construcciones
Fuente Ficha técnica de fecha 08/02/2024

6.7 CONSTRUCCIONES ANEXAS

DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIONES ANEXAS

CONSTRUCCIÓN ANEXAS		
C1 Vivienda en mamposteria frisada y pintada y cubierta en placa, con ramada frontal de 2,95m x 6,04m piso en concreto con cubierta en zinc soportada en parales de madera, puerta de acceso a la vivineda metálica, se accede a una sala con piso en cemento esmaltado de 3,84m x 2,60m, cocina enchapada de 1,40m x 1,70m, con meson de concreto y enchapado de 0,60m x 0,86m de alto, baño de 1,10m x 1,82m con enchape de 1,80m, dos habitaciones con ventanas altas con reja metalica con medidas de 3m x 3,30m.	78,52	m2
Item 1 Porton en malla metálica de 1,5m x 1,5m	1,00	und
Item 2 Acceso peatonal en terreno destapado	15,56	m2
Item 3 Pozo septico de 3m x 2m	1,00	und
Item 4 Conejera y cerramiento para pollos en ladrillo de 0,96m x 1,8m cerramiento en malla eslabonada y cerramiento para pollos de 1,05m x 1,10m en malla	2,88	m2
Item 5 Tanque elevado en columna de concreto de diametro 0,30m y altura de 3m, cuenta con una base en concreto	1,00	und
Item 6 Cerramiento para tortugas y pollos en teja de zinc de 1,90m x 2,70m con cubierta	5,13	m2
Item 7 Ramada en teja de zinc de 1,80m x 5,62m con soportes en madera	10,12	m2
Item 8 Lavadero prefabricado de 0,72m x 0,60m con altura de 0,73m y tanque de agua plastico.	1,00	und

Fuente: Ficha técnica de fecha 28/11/2023

7. METODOS VALUATORIOS

7.1. METODOLOGÍA:

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

La muestra de mercado para sustento de este informe se realizó en los términos que indica la Resolución 620 de 1998, del IGAC, en los artículos 1 y 10, método de comparación o de mercado, en el que se incluyen cuatro (4) predios por muestra cuyos datos específicos son sobre venta de terrenos en el sector, con características morfológicas homogéneas entiéndase que zona o subzona geoeconómica homogénea es el espacio que tiene características físicas y económicas similares, y podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales así: Topografía - Normas

urbanísticas - Servicios públicos domiciliarios - Redes de infraestructura vial - Tipología de las construcciones - Valor por unidad de área de terreno - Áreas Morfológicas Homogéneas - La estratificación socioeconómica. – Teniendo en cuanta Según el artículo 5o. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

7.2. CONSTRUCCIONES Y MEJORAS:

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

7.3. CULTIVOS Y ESPECIES:

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

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

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

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

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/10681190 MOVIL+573052854646
2	Finca agrícola, cultivos frutas próxima a parcelaciones	Vereda Palogordo Municipio Girón	2.500.000.000	1.5	15000	FINCA EN VENTA GIRON. ÁREA 1, 5 HECTAREAS. - Tipo de Inmueble: Finca agricultora - Estado: Disponible - Casas: - Topografía: Plana, ondulada, vertical - Destinación: Agrícola, expansión rural - Árboles frutales - Vía interna - Servidumbre propia - Área total: 1, 5 Hectáreas - Precio Venta: $2.500 Millones.	www.casas.trovit.com.co	https://casas.trovit.com.co/listing/finca-en-venta.IVr1Zz1EN1e
3	Lote parcelación con urbanismo básico	Vereda Palogordo Municipio Girón	250.000.000	0,1340	1340	Disfrute de la naturaleza y construya su casa campestre en el Condominio Ruitoque Resort, que cuenta con más de 60 mil metros de zona de reserva, senderos peatonales, ciclo ruta interna de 3.5 kilómetros, 650 metros de parque lineal, zona de eventos, vías pavimentadas, Se aceptan Permutas	www.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 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-96 G.

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, donde se establece la suma de **$ 174.092,00,** Ciento Setenta y cuatro mil noventa y dos pesos M./CTE.

VALOR ÁREA REQUERIDA				
FICHA PREDIAL	**UND**	**CANTIDAD**	**(VC)/PESOS**	**V/TOTAL**
CPM-G-096G	m2	224,02	$ 174.092	$ 39.000.090

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.

Construcción 1: Vivienda

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR UNIT**	**VALOR PARCIAL**
C1	Vivienda en mamposteria frisada y pintada y cubierta en placa, con ramada frontal de 2,95m x 6,04m piso en concreto con cubierta en zinc soportada en parales de madera, puerta de acceso a la vivineda metálica, se accede a una sala con piso en cemento esmaltado de 3,84m x 2,60m, cocina enchapada de 1,40m x 1,70m, con meson de concreto y enchapado de 0,60m x 0,86m de alto, baño de 1,10m x 1,82m con enchape de 1,80m, dos habitaciones con ventanas altas con reja metalica con medidas de 3m x 3,30m.	m2	78,52	$ 890.310	$ 69.907.141
	VALOR TOTAL				$ 69.907.141

Construcción 1: Mejora

DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VALOR UNIT**	**VALOR PARCIAL**
1	**Item 1** Porton en malla metalica de 1,5m x 1,5m	und	1,00	**$ 1.875.250**	$ 1.875.250
2	**Item 2** Acceso peatonal en terreno destapado	m2	15,56	**$ 79.968**	$ 1.244.302
3	**Item 3** Pozo septico de 3m x 2m	und	1,00	**$ 9.542.848**	$ 9.542.848
4	**Item 4** Conejera y cerramiento para pollos en ladrillo de 0,96m x 1,8m cerramiento en malla eslabonada y cerramiento para pollos de 1,05m x 1,10m en malla	m2	2,88	**$ 727.709**	$ 2.097.985
5	**Item 5** Tanque elevado en columna de concreto de diametro 0,30m y altura de 3m, cuenta con una base en concreto	und	1,00	**$ 3.805.144**	$ 3.805.144
6	**Item 6** Cerramiento para tortugas y pollos en teja de zinc de 1,90m x 2,70m	m2	5,13	**$ 799.680**	$ 4.102.358
7	**Item 7** Ramada en teja de zinc de 1,80m x 5,62m con soportes en madera	m2	10,12	**$ 345.195**	$ 3.491.993
8	**Item 8** Lavadero prefabricado de 0,72m x 0,60m con altura de 0,73m y tanq	und	1,00	**$ 507.797**	$ 507.797
	VALOR TOTAL				$ 26.667.677

Fuente: Ficha técnica de fecha 08/02/2024

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

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

Ítem C1. Vivienda en mampostería frisada y pintada y cubierta en placa, con ramada frontal de 2,95m x 6,04m piso en concreto con cubierta en zinc soportada en parales de madera, puerta de acceso a la vivienda metálica, se accede a una sala con piso en cemento esmaltado de 3,84m x 2,60m, cocina enchapada de 1,40m x 1,70m, con mesón de concreto y enchapado de 0,60m x 0,86m de alto, baño de 1,10m x 1,82m con enchape de 1,80m, dos habitaciones con ventanas altas con reja metálica con medidas de 3m x 3,30m.

ITEM C-1 VIVIENDA

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR/ PARCIAL
LADRILLO-ARENA-CONCRETO	M2	1,00	$ 120.000	$ 120.000
ZINC- MADERA-VENTANAS- ELECT	M2	1,00	$ 100.000	$ 100.000
ENCHAPES-PVC- SANITARIOS	M2	1,00	$ 120.000	$ 120.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	80%	$ 110.000	$ 88.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia-M2	1,50	$ 160.000	$ 240.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 668.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 80.160
SUBTOTAL				$ 748.160
(IVA)	19%			$ 142.150
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 890.310

Ítem 1. Portón en malla metálica de 1,5m x 1,5m

ITEM O1 Porton en malla

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR/ PARCIAL
CONCRETO 2500 PSI	M3	0,20	$ 370.000	$ 74.000
MARCO METALICO Y MALLA	M2	2,50	$ 420.000	$ 1.050.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	60%	$ 220.000	$ 132.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	0,30	$ 750.000	$ 225.000
VALOR COSTOS DIRECTOS				$ 1.407.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 168.840
SUBTOTAL				$ 1.575.840
(IVA)	19%			$ 299.410
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 1.875.250
VALOR (APU) DEPRECIADO				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL

Ítem 2. Acceso peatonal en terreno destapado

ITEM 02 Acceso en tierra				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
REPLANTEO TERRENO	M2	1,00	$ 15.000	$ 15.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	80%	$ 25.000	$ 20.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	1,00	$ 25.000	$ 25.000
				$ 60.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 7.200
SUBTOTAL				$ 67.200
(IVA)	19%			$ 12.768
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 79.968
VALOR (APU) DEPRECIADO				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR TOTAL**

Ítem 3. Pozo séptico de 3m x 2m

ITEM 03 Pozo septico				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
CONCRETO-LADRILLO-ARENA	UND	1,00	$ 3.500.000	$ 3.500.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	80%	$ 1.200.000	$ 960.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	1,50	$ 1.800.000	$ 2.700.000
				$ 7.160.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 859.200
SUBTOTAL				$ 8.019.200
(IVA)	19%			$ 1.523.648
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 9.542.848
VALOR (APU) DEPRECIADO				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR TOTAL**

Ítem 4. Conejera y cerramiento para pollos en ladrillo de 0,96m x 1,8m cerramiento en malla eslabonada y cerramiento para pollos de 1,05m x 1,10m en malla.

ITEM 04 Conejera y cerramiento				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
ASPERSORES, TUBERIA, INST	m2	1,00	$ 140.000	$ 140.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	80%	$ 150.000	$ 120.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	1,30	$ 220.000	$ 286.000
				$ 546.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 65.520
SUBTOTAL				$ 611.520
(IVA)	19%			$ 116.189
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 727.709
VALOR (APU) DEPRECIADO				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR TOTAL**

Ítem 5. Tanque elevado en columna de concreto de diámetro 0,30m y altura de 3m, cuenta con una base en concreto

ITEM 05-Tanque Elevado				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
CONCRETO-HIERRO-TANQUE	M3	1,00	$ 1.500.000	$ 1.500.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	80%	$ 600.000	$ 480.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	2,50	$ 350.000	$ 875.000
				$ 2.855.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 342.600
SUBTOTAL				$ 3.197.600
(IVA)	19%			$ 607.544
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 3.805.144
VALOR (APU) DEPRECIADO				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR TOTAL**

Ítem 6. Cerramiento para tortugas y pollos en teja de zinc de 1,90m x 2,70m con cubierta

ITEM 06 Cerramiento tortugas				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
MALLA, PERFILES, CONCRETO	M2	1,00	$ 250.000	$ 250.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	80%	$ 250.000	$ 200.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	1,00	$ 150.000	$ 150.000
				$ 600.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 72.000
SUBTOTAL				$ 672.000
(IVA)	19%			$ 127.680
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 799.680
VALOR (APU) DEPRECIADO				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR TOTAL**

Ítem 7. Ramada en teja de zinc de 1,80m x 5,62m con soportes en madera

ITEM -07 Ramada en Zinc				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR/ PARCIAL**
TEJA DE ZINC- PERFILES	M2	1,00	$ 120.000	$ 120.000
EQUIPO - HERRAMIENTA	%	80%	$ 80.000	$ 64.000
MANO DE OBRA CUADRILLA 1 -1 - 1 día	Ren/dia	1,00	$ 75.000	$ 75.000
				$ 259.000
FUENTE: BASE DE DATOS LONJA SCA				
(AIU)	12%			$ 31.080
SUBTOTAL				$ 290.080
(IVA)	19%			$ 55.115
VALOR (APU) SIN DEPRECIAR				$ 345.195
VALOR (APU) DEPRECIADO				
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**VR UNITARIO**	**VR TOTAL**