AVALÚO COMERCIAL

TIPO DE AVALÚO RURAL

FMI 319-87959

PREDIO DENOMINADO: LOTE 3-2

MUNICIPIO DE CURITI - DEPARTAMENTO DE SANRANDER

VEREDA: PALO CORTADO

SOLICITADO POR:

ALCALDIA DE SAN GIL

ELABORADO POR:

RICHARD ALFONSO GUTIERREZ LADINO

FECHA DE ELABORACIÓN: 22/09/2025

gerencia@geosigingenieria.com
Calle 94 No 72 a- 92 - Oficina 40
Bogotá, Colombia

TABLA DE CONTENIDO

Página

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL 3
2. DOCUMENTOS CONSULTADOS: 3
3. INFORMACIÓN CATASTRAL 4
4. INFORMACIÓN JURÍDICA 5
5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 5
6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA 8
7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 17
8. MÉTODO DEL AVALÚO 28
9. INVESTIGACIÓN ECONOMICA 28
10. CÁLCULOS VALOR TERRENO 34
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS: 36
12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES: 36
13. CONSIDERACIONES GENERALES 36
14. AVALÚO COMERCIAL 38
15. ANEXOS 39

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE: Alcaldía de San Gil

1.2. TIPO DE AVALÚO: Comercial rural.

1.3. OBJETO DE LA VALUACIÓN: El presente informe de avalúo está orientado a la determinación del valor comercial de un predio rural ubicado en el municipio de Curití, en el departamento de Santander.

1.4. TIPO DE INMUEBLE: Finca.

1.5. DEPARTAMENTO: Santander.

1.6. MUNICIPIO: Curití.

1.7. VEREDA O CORREGIMIENTO: Palo Cortado

1.8. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA: Lote 3-2

1.9. USO ACTUAL DEL INMUEBLE: Agropecuario.

1.10. MARCO JURÍDICO: Ley 160 de 1994, su Decreto Reglamentario 1139 de 1995 y procedimientos de la resolución 2965 de 1995.

1.11. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: El avaluador, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura pública, resolución, sentencia).

No se revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

1.12. FECHA DE INSPECCIÓN AL PREDIO: 03/09/2025

1.13. FECHA DEL INFORME: 22/09/2025

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS:

2.1. Consulta VUR 319-87959 de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Gil - Santander consultado el 14 de septiembre de 2025.

2.2. CONCEPTO TÉCNICO SPL.12.2025 - 08-07-2025 emitido por Hernando Rivera Castañeda

2.3. Certificado uso del suelo de la Alcaldía Municipal de Curití expedido 04 de junio de 2025 por el Ingeniero Juan Esteban Ruiz Vanegas de la Secretaría de Planeación e Infraestructura de Curití

2.4. Plano denominado División el Poleo

3. INFORMACIÓN CATASTRAL

NOMBRE DEL PREDIO:	LOTE NUMERO UNO
NÚMERO PREDIAL NACIONAL:	68229000000000007000 1000000000
NÚMERO PREDIAL NUPRE	No Aplica
ÁREA DE TERRENO:	1201392 m2
ÁREA CONSTRUCCIÓN:	0 m2

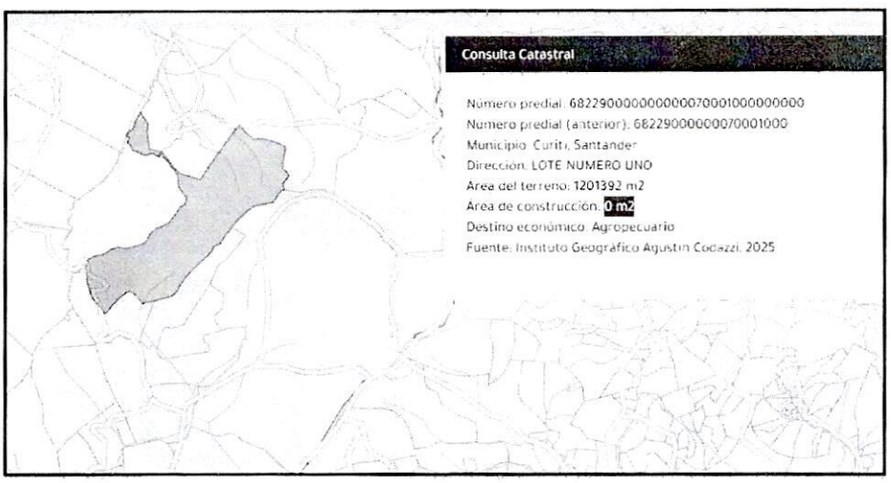


Ilustración 1 – Información Catastral
Fuente: Geoportal IGAC (https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral)

Nota: La información hace relación al predio de mayor extensión de donde fue segregado el predio.

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1. PROPIETARIO: Andrés Serrano Prada, tomado de la consulta VUR del 14/09/2025.

4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN: Escritura Pública 1539 del 08 de agosto de 2023 de la Notaria Segunda de San Gil – División Material.

4.3. FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 319-87959 de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Gil, Santander.

4.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: No se evidencian inconsistencias, restricciones, gravámenes, afectaciones, etc.

Nota: La anterior información no constituye estudio jurídico ni de títulos de la propiedad.

5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El inmueble objeto del presente avalúo comercial rural se encuentra en el corregimiento de Caracolí, enmarcado por los siguientes límites.

POR EL NORTE:	Con la vereda Cantabara (Curití).
POR EL ESTE:	Con el municipio de Mogotes.
POR EL SUR:	Con el municipio de Mogotes.
POR EL OESTE:	Con las veredas de Cuchicute y Guamal (Curití).

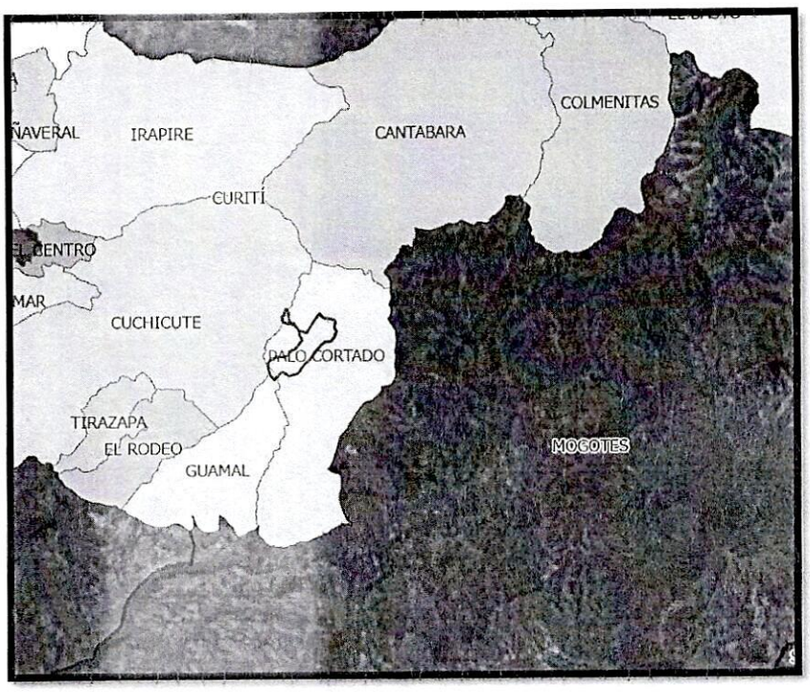


Ilustración 2 – Veredas
Fuente: Elaboración propia con base en el Shp de Veredas

5.2. ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

Actividades agrícolas

Los registros consolidados del inventario agrícola DANE CNA, categorizaron los cultivos en: agroindustriales; plátano y tubérculos; frutales; cereales; flores y follajes; hortalizas, verduras y legumbres; plantas aromáticas, condimentos y medicinales; y plantas forestales. A su vez, establecen dos unidades de medida; una, las Unidades de Producción Agropecuaria– UPA, y dos, área sembrada, que obedece a la extensión de tierra destinada para una actividad agropecuaria especifica. Para la región Guanentina unos de los principales cultivos con mayor participación es el café, con una extensión de 2.198,80Ha en San Gil. En los municipios de estudio también se encontraron siembras de Cacao, y cultivos frutales (Cítricos). La categoría plantas forestales, también hace parte del desarrollo de la región. Este tipo de producción se practica en ambos municipios, sim embargo el Municipio de Curití predomina con 1588,17Ha sembradas.

Actividades pecuarias

Ganado Bovino De acuerdo al DANE, la totalidad de cabezas de ganado registrado en el año 2021 en el municipio de San Gil correspondió a 7182, y para el municipio de Curití, de 4928 unidades de ganado bovino

Ganado Porcino La porcicultura se registra como una actividad no muy activa, puesto que para el año 2021, no se registraron porcinos en ninguno de los 2 municipios. Sin embargo, aunque para los años 2019 y 2020, la tendencia era creciente, el año 2021 no registra datos.

Ganado equino, asnal y mular Las cabezas registradas para el año 2021 en el municipio de San Gil corresponden a 129, un valor inferior a lo que registro el municipio en los años 2019 y 2020. En cuanto al municipio de Curití para el año 2021 se registraron 112 cabezas equinas, mostrando un crecimiento en comparación al año 2020.

Ganado Ovino El municipio de Curití registra 724 cabezas ovinas en el año 2021, una cifra inferior a los años anteriores. Para el caso del municipio de San Gil, las cifras corresponden a 289 cabezas, teniendo a la baja, en los próximos años.

Ganado Caprino Las cabezas registradas para el año 2021 en el municipio de San Gil corresponden a 49, un valor inferior a lo que registro el municipio en los años 2019. En cuanto al municipio de Curití para el año 2021 se registraron 164 cabezas caprinas, mostrando un decrecimiento en comparación al año 2020.

Avicultura La actividad económica derivada de la cría de aves, predomina en comparación a las otras actividades pecuarias descritas en los municipios de Curití y San Gil. Se hablan de cifras superiores a las 100.000 y 300.000 aves en los municipios de Curití y San Gil respectivamente indicando un crecimiento exponencial en la producción de carne y huevos. Teniendo en cuenta la información anterior, a continuación, se representa gráficamente las actividades pecuarias más fuertes de los municipios de análisis, realizando un análisis comparativo en una duración de 3 años (2019, 2020 y 2021).

Fuente:chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://cas.gov.co/wp-content/uploads/2021/08/22092023-DT-Curiti-Ajustado.pdf

5.3. **VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:** El sector se encuentra influenciado por vías veredales en afirmado, para el acceso a la cabecera municipal de Curití se realiza por vía nacional que comunica a San Gil con Piedecuesta la cual es una vía de una calzada con dos carriles bidireccional, en regular estado de conservación.

5.4. **TRANSPORTE PÚBLICO:** Al sector se accede mediante transporte brindado por vehículos particulares y cuatro por cuatro.

5.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con cobertura de telefonía celular, el servicio de acueducto se suple a través de captación de aguas y pozo profundo y el alcantarillado mediante pozo séptico.

5.6. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación básica primaria y secundaria, servicios de salud, e entidades bancarias por su cercanía con la cabecera municipal se brindan en Curití y otros en el Municipio de San Gil ya más especializados.

5.7. **CENTROS DE ACOPIO:** La mayor parte de productos generados en la zona rural donde se ubica el predio son comercializados en cabecera municipal de Curití, como en los municipios cercanos de San Gil, Piedecuesta, Barichara y Bucaramanga.

5.8. **CONDICIONES DE ORDEN PUBLICO:** Al momento de la inspección, en este sector del municipio no se evidencian problemas por presencia física de grupos armados al margen de la ley.

5.9. **PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** Se estima una valorización estable de acuerdo con las condiciones de mercado y la zona, debido al mediano desarrollo de infraestructura vía del sector y el aumento de la implantación de vivienda campestre y de avicolas.

5.10. **NIVEL SOCIOECONÓMICO:** Se evidencia que la tenencia de la tierra es de propiedad privada, donde se ve principalmente el desarrollo de actividades agropecuarias, algunos cultivos de pancoger, avícolas y casas campestres. En el sector se evidencia mano calificada y semi calificada.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Con base en la Resolución 620 de 2008 del IGAC en sus artículos 5 y 6 y el Decreto 1420 de 2000 en el artículo 14 se realiza el análisis normativo.

> Resolución 620 de 2008 del IGAC - **Artículo 6°.**- *Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas: ... 3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el avaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente."*
>
> Decreto 1420 de 2000 - "***Artículo 14.***- *Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este Decreto, así como las lonjas y los avaluadores no*

serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas."

Conforme al Decreto 060 de 2008 "Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Curití" modificado por el Acuerdo Municipal No. 028 del 10 de diciembre de 2015 "Por el cual se adopt la primera revisión excepcional del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Curití".

Específicamente el predio se clasifica así:

CLASE DE SUELO:	SUELO RURAL.
CATEGORÍA DEL SUELO RURAL:	SUELO DE BOSQUE PROTECTOR SUELO AGROFORESTAL PROTECTOR SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL SUELO AGROPECUARIO SEMI-INTENSIVO
AMENAZAS	SUCEPTIBILIDAD MEDIA POR EROSIÓN SUCEPTIBILIDAD MEDIA POR REMOCIÓN EN MASA TERRACETAS Y DESLIZAMIENTO.

CAPÍTULO 1
CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 4. MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 9° SUELO RURAL DEL DECRETO 080 DE 2008.

Corresponde a las áreas que serán destinadas al desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias, forestales y de explotación de los recursos naturales. Forman parte de este suelo todas aquellas zonas diferentes al suelo urbano. Está constituido por los elementos que permiten alcanzar el desarrollo y la sostenibilidad ambiental del territorio, así como por las políticas y acciones que orientan y garantizan la adecuada interrelación entre los asentamientos rurales, con la cabecera municipal y otros municipios. (ver Plano N° R 19 Clasificación del Territorio).

ARTÍCULO 7. ADICIONESE EL ARTÍCULO 21 SUELO DE PROTECCIÓN DEL DECRETO 060 DE 2008. Se constituye como suelo de protección del suelo urbano en términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997, la Estructura Ecológica Principal Urbana - EEP, cuya finalidad es la preservación, restauración y/o conservación de

los recursos naturales y la prevención y mitigación de amenazas. La EEP se delimita en el Plano N° U 13 y está conformada por:

a. Las rondas hídricas de protección de la quebrada Curití, quebrada La Lajita y los cauces innominados a su paso por la cabecera municipal, así como los terrenos con pendientes superiores al 100% (45°). Estas áreas acogen la clasificación de usos del suelo dispuesta en las determinantes ambientales de la CAS a través de la Resolución DGL 1432 del 13 de Diciembre de 2010, así:

RONDAS HIDRICAS DE PROTECCION Y HUMEDALES URBANOS	
Uso Principal	Restauración ecológica y protección de los recursos naturales
Uso Compatible	Recreación Pasiva; investigación controlada de los recursos naturales, forestal protector
Uso Condicionado	Ecoturismo; infraestructura de apoyo para el turismo ecológico y recreativo, infraestructura de servicios públicos domiciliarios (referente a acueductos y alcantarillados). Puentes, obras de adecuación y puertos de embarque y desembarque de carga y personas
Uso prohibido	Agropecuario; comercio, forestal productor; industriales, Construcción de vivienda y loteo; minería, Disposición de residuos sólidos

b. Los aislamientos naturales de pie y borde de talud, constituidos por franjas de suelo mínimas de cinco (5) metros a partir de la corona o pie de talud, las cuales deben destinarse a la protección y sostenibilidad ambiental de construcciones e infraestructuras urbanas. Estas áreas acogen la clasificación de usos del suelo dispuesta en las determinantes ambientales de la CAS a través de la Resolución DGL 1432 del 13 de Diciembre de 2010, así:

AISLAMIENTOS NATURALES DE PIE Y BORDE DE TALUD	
Uso Principal	Restauración Ecológica y Protección de los recursos naturales
Uso Compatible	Recreación pasiva; forestal productor
Uso Condicionado	Ecoturismo; parques lineales
Uso prohibido	Agropecuario; comercio; forestal productor; industriales; Construcción de vivienda y loteo; minería, Disposición de residuos sólidos.

ARTÍCULO 21°. SUELO DE PROTECCIÓN Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL Está constituido por zonas y áreas de terreno que por sus características geográficas paisajistas o ambientales; o por formar parte de zonas de utilidad pública de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgos no mitigables para la localización de asentimientos humanos. En el Municipio de Curití se consideran como suelo de protección las siguientes áreas:

OBJETIVOS DE LOS SUELO DE PROTECCIÓN. Los objetivos definidos para el suelo de protección del Municipio de Curití son los siguientes:

a. Establecer en el municipio plantaciones forestales que regulen la conservación y manejo de los recursos renovables (agua, suelo, flora y fauna).

b. Mantener y conservar en el municipio de Curití los bosques que aun existen para la protección de las cabeceras hidrográficas y los corredores hídricos; que proporcionen un medio natural a las especies faunisticas que aún se conservan.
c. La protección especial en las zonas de los nacimientos y márgenes de las quebradas y zonas de recarga de acuíferos.
d. Recuperar los suelos destruidos y que presentan diferente grado de erosión en el municipio.
e. Conservar y mantener este sistema estratégico.
f. Mantener un control de las explotaciones de los recursos mineros presentes en el municipio de Curití.
g. Conservación y recuperación de los suelos de alta fragilidad.

ARTÍCULO 22°. POLÍTICAS DE LOS SUELO DE PROTECCIÓN. Las políticas definidas para el suelo de protección del Municipio de Curití son las siguientes:

a. Proteger las tierras que presentan alta fragilidad ecológica
b. Producir especies forestales que surtan el requerimiento de maderas a mediano y largo plazo.
c. Proteger los acuíferos naturales y los corredores hídricos.
d. Establecer la restauración ecológica y la conservación de los recursos hídricos que surten a los acueductos veredales y al casco urbano.
e. Realizar prácticas culturales conservacionistas que conlleven a restaurar los suelos degradados.
f. Prohibir las actividades antropicas que afectan las áreas con tendencia a la aridez.
g. Legalizar y reglamentar las explotaciones mineras.
h. Recuperar las zonas de alta fragilidad
i. Mitigar la escorrentía
j. Implementación de plantaciones protectoras productoras, en las tierras de topografía muy quebrada y escarpada que está siendo explotadas en ganaderías y que causan conflictos por erosión de pie de vaca.
k. Asesorías forestales con el propósito de definir las especies más viables a corto, mediano y largo plazo.
l. Construcción de viveros en sitios estratégicos con el fin de fomentar las especies forestales.
m. Establecimiento de la reglamentación y normatización de la ley 373/97.
n. Asilamiento mediante cercas de los bosques protectores.
o. Fomento a la introducción de especies maderables.
p. Protección de los recursos naturales, declararando estas zonas como sitios estratégicos para la conservación.
q. Delimitar y aislar mediante cercas estas áreas, para darles la protección deseada.
r. Revegetación natural y mejoramiento de especies nativas.
s. Fomento de la revegetación natural en las áreas erosionadas.
t. Sembrar especies nativas que tiendan a la recuperación de los suelos.

u. Establecer cultivos densos para evitar la erosión en las áreas menos afectadas.
v. Reglamentar las explotaciones caprinas.
w. Fomento de las especies nativas de este ecosistema.
x. Creación de un banco de datos actualizados de la actividad minera, que registre los estudios de exploración, explotación y licencias ambientales de las minas activas, inactivas e ilegales, que permitan a los futuros inversionistas tener una información básica y un mayor conocimiento del potencial minero.
y. Regular y controlar la explotación minera.
z. Reconocimiento de los fenómenos erosivos y sus causas por la comunidad.
aa. Capacitación a la comunidad en la implementación de las medidas de control del fenómeno.
bb. Reforestación y protección de especies nativas
cc. Realización de estudios geotécnicos en los trazados de las vías veredales, dejando los taludes expuestos en los cortes, los cuales pueden generar susceptibilidad de amenazas edafológicas que se acentúan mas en épocas de invierno.
dd. Construcción de obras de arte (descoles y cunetas) para la adecuada conducción de las aguas.

ARTÍCULO 96°. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL. Atendiendo las determinantes ambientales que establece la ley 388/97, que señala que "En la Elaboración y Adopción de los Planes de Ordenamiento Territorial" de los Municipios, se debe tener en cuenta las directrices y normas relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente y de los recursos naturales; se propone una zonificación que se fundamenta en la estructura de los resultados del diagnóstico territorial.

ARTÍCULO 97°. GENERALIDADES DE LA ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL. La zonificación ambiental o escenario ideal, es la síntesis diagnóstica respecto a la oferta natural y se concibe como la imagen objeto del modelo ambientalmente sostenible, garantizando una producción agronómica sostenida con el equilibrio del medio ambiente y la oferta de servicios ambientales, sin deteriorar los recursos naturales que lo sustentan. El objetivo propuesto se fundamenta en los estudios físico – bióticos, orientados a la planificación y ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 98°. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO RURAL. La presente reglamentación de Uso del Suelo Rural, expresa la sectorización ambiental, con su correspondiente vocación y su aptitud, información necesaria para determinar de forma específica los usos forestales, agropecuarios, agroforestales, mineros, etc. Su objetivo general es establecer las categorías que contemplan los diferentes usos, manejos, administración y protección de los suelos rurales. Para ello se contemplan las siguientes agrupaciones de categorías a nivel general:

1. Categorías para los Uso de los Suelos Rurales
2. Categorías para Protección de los Suelos Rurales
3. Categorías para el Manejo y Administración de los Suelos

De otra parte se tiene en cuenta en este Modelo los elementos estructurantes como lo son las vías interveredales, caminos, equipamientos, servicios institucionales y el espacio público, temas articuladores del modelo territorial rural.

ARTÍCULO 99°. CATEGORÍAS PARA LOS USOS DE SUELOS RURALES. son las categorías que asignan el uso adecuado del suelo, entendiéndose este uso como el desarrollo de las actividades que por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos y actividades análogas o que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad de ocupación.

ARTÍCULO 101°. AGROPECUARIA TRADICIONAL (AT). Son aquellas áreas con suelos poco profundos pedregosos, con relieve quebrado susceptibles a los procesos erosivos y de mediana a baja capacidad agrológica. Generalmente se ubican en las laderas de las formaciones montañosas con pendientes mayores al 25%. Estos suelos tan sólo permiten el desarrollo de Cultivos Tradicionales o permanentes, entendiéndose esta actividad como la que requiere de máximo una remoción del suelo mínimo cada dos años y se desarrollan en ellos cultivos cuyo periodo vegetativo es cercano o superior a los dos años y varios ciclos de producción.:

Localización:	Esta categoría se encuentra distribuida en todo el municipio, para mayor detalle ver el mapa de Reglamentación de Uso del Suelo Rural. Esta categoría tiene una extensión de 7633.3ha.
Uso principal:	Agropecuario tradicional, y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector - productor, para promover la formación de bosques protectores – productores y bosques dendroenergéticos (leña) para cocción de alimentos.
Usos compatibles:	Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunícolas y silvicultura.
Usos condicionados:	Cultivos de flores, Granjas porcinas, áreas de recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria y minería.
Uso prohibidos:	Agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.

ARTÍCULO 102°. AGROPECUARIA SEMI – INTENSIVA O SEMI – MECANIZADA (AS). Son aquellas áreas con suelos de mediana capacidad agrológica caracterizadas por un relieve de plano a moderadamente ondulado, profundidad efectiva de superficial a moderadamente profunda, con sensibilidad a la erosión, pero que pueden permitir una mecanización controlada o uso semi - intensivo. Estos suelos permiten el desarrollo de Cultivos Semilimpios o anuales, que son aquellos cuya actividad requieren de máximo un (1) laboreo anual.

Localización:	Esta categoría se encuentra distribuida en todas las veredas que se encuentran localizadas en vertiente del Río Fonce. La localización de esta categoría por vereda se encuentra en el mapa de Reglamentación de Uso del Suelo Rural. Esta categoría tiene una extensión de 4149.7ha.
Uso principal:	Agropecuario tradicional a semi - mecanizado y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 15% del predio para uso forestal protector – productor.
Usos compatibles:	Infraestructura para distritos de adecuación de tierras, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas o cunícolas y vivienda del propietario.
Usos condicionados:	Cultivos de flores, granjas porcinas, minería, recreación general, vías de comunicación y infraestructura de servicios.
Uso prohibidos:	Usos urbanos y suburbanos, industriales y loteo con fines de construcción de vivienda.

ARTÍCULO 104°. SUELOS DE ACTIVIDAD FORESTAL PRODUCTORA (AFP). Son aquellas áreas que deben ser conservadas permanentemente con bosque natural o artificial para obtener productos forestales para la comercialización y consumo. Su finalidad es la producción forestal directa o indirecta. Es producción directa cuando la obtención de productos implica la desaparición temporal del bosque y su posterior recuperación; es indirecta cuando se obtienen los productos sin que desaparezca el bosque. Dentro de esta categoría se incluyen también áreas en las que se puede extraer leña para combustible.

Localización:	Se encuentra en su mayoría localizada sobre la parte central del municipio. La localización de esta categoría por vereda se encuentra en el mapa de Reglamentación de Uso del Suelo Rural. Esta categoría tiene una extensión de 2928ha.
Uso principal:	Plantación, mantenimiento forestal y agrosilvicultura.
Usos compatibles:	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación de las especies forestales y de los recursos naturales en general.
Usos condicionados:	Actividades silvopastoriles, aprovechamiento de plantaciones forestales, minería, parcelaciones para construcción de vivienda campestre, infraestructura para el aprovechamiento forestal e infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.
Uso prohibidos:	Industriales diferente a la forestal, urbanizaciones o loteo para construcción de vivienda en agrupación y otros usos que causen deterioro al suelo y al patrimonio ambiental, cultural e histórico del municipio.

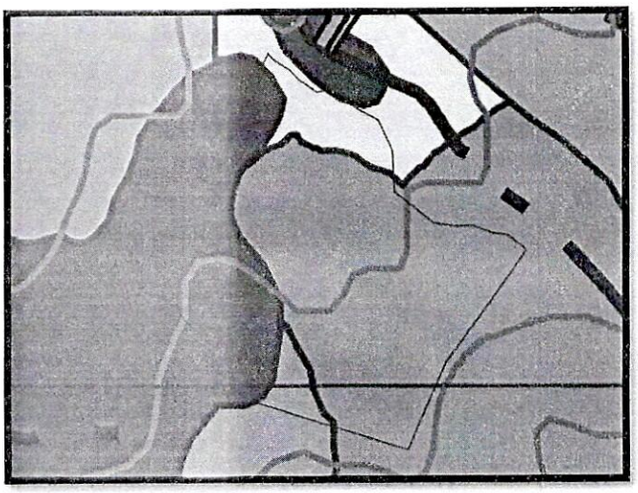
ARTÍCULO 113°. CATEGORÍAS PARA PROTECCIÓN DE LOS SUELOS RURALES. Teniendo en cuenta que se deben garantizar la prestación y protección de los servicios ambientales a la comunidad, recuperar las áreas de alta fragilidad ambiental impactadas o de sobre explotación y mal manejo, proteger las infraestructuras de servicios y con el fin de reglamentarlas, de acuerdo a sus características se establecen las siguientes subcategorías y de las cuales al final del título se presenta la distribución de áreas correspondiente:

1. **Bosque Protector (BP).** Son suelos que, por su aptitud, vocación, uso, degradación, función ecosistémica o legalidad, deben estar constituidas y protegidas en bosques, los cuales son parte integrante y soporte de la biodiversidad biológica, étnica y de oferta ambiental donde debe garantizarse su conocimiento y manejo dentro de los principios de sostenibilidad y que deben ser conservadas permanentemente con bosque natural o artificial (especies nativas), para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables.

Localización:	Esta categoría se encuentra distribuida en todo el municipio sin embargo como más sobresaliente se encuentra la vegetación subxerofítica del Cañón del Río Chicamocha y la parte central y alta del municipio, en los nacimientos de las quebradas El Poleo, Peña Negra, El Cajón, por mencionar algunas. Para más detalle ver mapa de Reglamentación de Uso del Suelo Rural. Esta categoría tiene una extensión de 5583.3ha.
Uso principal:	Prevalece el efecto protector.
Usos compatibles:	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de coberturas protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
Usos condicionados:	Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar árboles, arbustos, o plantas en general. Localización de infraestructura para acueductos (bocatomas).
Uso prohibidos:	Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, parcelaciones, loteo para fines de construcción de vivienda campestre, suburbano y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la caza para comercialización.

Áreas Periféricas a Nacimientos, Cauces de Agua, Quebradas, Arroyos y Ríos (Prq). Comprende las franjas de suelo que en los nacimientos de fuentes de aguas corresponden a una extensión por lo menos de 100m a la redonda medidos a partir de la periferia y una faja no inferior de 30m de ancho, paralelo a las líneas de mareas máximas, a cada lado de los ríos, quebradas, y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos y depósitos de agua (embalses para consumo humano o riego) (Decreto 1449 de 1977). Se estima que el área correspondiente a las rondas de los ríos y quebradas es de 3250ha. Que deberán incorporarse al espacio público permanente como parte del sistema estructurante rural en el término de ocho (8) años. En el mapa no se espacializan las rondas pertenecientes a cuerpos de agua (ríos, quebradas, nacimientos, etc) porque la escala cartográfica impide su visualización, pero se entiende que son las rondas a todos los cuerpos de agua.

Localización:	Conforman el sistema estructurante ambiental del municipio todas las rondas correspondientes a cuerpos de agua, permanentes o temporales, que corren o no (nacimientos de agua). Como principales cuerpos de agua tenemos el río Chicamocha, las quebradas Curití, Cajonera, Cajón, El Poleo, La Laja, El Volcán, Alejandría, Cantarrana, Cuchicute, etc. Se estima un área aproximada de 3250ha, de las cuales 50ha corresponden a ronda sobre el río Chicamocha.
Uso principal:	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos y de los sistemas hidrobiológicos. Estas áreas públicas o privadas serán consideradas como de beneficio común.
Usos compatibles:	Recreación pasiva o contemplativa, educación dirigida, investigación controlada.
Usos condicionados:	Captación de aguas, construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación. El uso agropecuario tradicional deberá desmontarse bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de ocho (8) años. El uso agrícola semintensivo e intensivo y los pecuarios de cualquier tipo deberán desmontarse bajo régimen de gradualidad hasta su prohibición en un máximo de ocho (8) años.
Uso prohibidos:	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo, parcelaciones y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación, caza de la fauna silvestre, invernaderos, galpones, porquerizas y establos.



CLASIFICACION DEL SUELO MUNICIPAL		
CONV.	TIPOS DE SUELO	AREA
	ZONA URBANA	108.48 ha
	ZONA EXPANSION URBANA	2.76 ha
	SUELO DE DESARROLLO RESTRINGIDO	26.7 ha
	SUELO DISTRITO DE CONSERVACION	541.41 ha
	SUELO DE BOSQUE PROTECTOR	5558.69 ha
	SUELO AGROFORESTAL PRODUCTOR	2894.89 ha
	SUELO AGROFORESTAL	4090.92 ha
	SUELO AGROPECUARIO TRADICIONAL	4084.92 ha
	SUELO AGROPECUARIO SEMI-INTENSIVO	7595.08 ha
	AREA DE PARCELACIÓN VIV CAMPESTRE	47.54 ha

Ilustración 3 – PLANO No. R 021 REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO
Fuente: Acuerdo Municipal No. 028 del 10 de diciembre de 10 de 2015

7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1. TIPO DE INMUEBLE: Finca.

7.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.2.1. UBICACIÓN: Partiendo desde el casco urbano de Curití en específico desde el parque principal se toma hacia el oriente por la calle 9 hasta la carrera 4, por la carrera 4 hasta la calle 5, por la calle 5 se sale a la carrera primera para tomar la vía que conduce a la Vereda Palo Cortado, este recorrido se realiza por aproximadamente 12.9 Kms hasta llegar al acceso a la finca Lote 3-3 por medio del cual se da acceso al Lote 3-2.



Ilustración 4: Localización del Predio Objeto de Avalúo
Fuente: Visita de campo.

7.2.2. CUADRO DE ÁREAS:

FUENTE	ÁREA (Ha)
FOLIO DE MATRICULA	12. Ha + 9412 m^2
PLANO	12. Ha + 9552 m^2
GEOPORTAL	Sin Información
ÁREA ADOPTADA	12. Ha + 9412 m2

Tabla 1: Comparación de Áreas Predio Objeto de Avalúo
Fuente: Elaboración propia

Para la elaboración del avalúo se adopta el área de 12.9412 hectáreas, con base en la consulta VUR. Se evidencia una diferencia de áreas entre la información del plano y la información jurídica del inmueble de 0.014 Ha.

Nota: Las áreas aquí mencionadas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.2.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

SUS LINDEROS SON, POR EL NORTE DEL PUNTO 2-A CON COORDENADAS NORTE1220462.599M. Y ESTE 1118750.000M, HASTA EL PUNTO 1-A CON COORDENADAS NORTE 1220208.942M. Y ESTE1119078.644M., EN UNA DISTANCIA DE 458,02 MTS. CON CAQADA CON EL LOTE 3-1. POR EL ORIENTE DEL PUNTO1-A CON COORDENADAS NORTE 1220208.942M. Y ESTE 1119078.644M., HASTA EL PUNTO 159-G CONCOORDENADAS NORTE 1219951.198M. Y ESTE 1118927.490M., EN UNA DISTANCIA DE 300,20 MTS. CON CERCA ALMEDIO CON EL LOTE 1. POR EL SUR DEL PUNTO 159-G CON COORDENADAS NORTE 1219951.198M. Y ESTE1118927.490M., HASTA EL PUNTO 159-E CON COORDENADAS NORTE 1220220.045M. Y ESTE 1118562.533M., ENUNA DISTANCIA DE 473,67 MTS. CON CERCA AL MEDIO CON EL LOTE 1. POR EL OCCIDENTE DEL PUNTO 159-ECON COORDENADAS NORTE 1220220.045 M. Y ESTE 1118562.533M. HASTA EL PUNTO 2-A CON COORDENADASNORTE 1220462.599 M. Y ESTE 1118750.000M., EN PARTE CON 355.39 MTS. CON CERCA AL MEDIO CON EL LOTE3-3 Y OTRA PARTE EN UNA DISTANCIA DE 81.91 MTS CON VIA INTERNA DE ACCESO EXISTENTE, PARA UN TOTALDE 437,30 MTS.

Fuente: Tomados de la consulta VUR.

7.2.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: El terreno es de relieve fuertemente inclinada con una pendiente del 12-25 % a ligeramente escarpado con una pendiente de 25 – 50 %

FORMAS SIMPLES	FORMAS COMPLEJAS	GRADIENTE PENDIENTE EN %	SÍMBOLO
Ligeramente plana	No hay	Inferiores a 3	a
Ligeramente inclinada	Ligeramente ondulada	3 -7	b
Moderadamente inclinada	Moderadamente ondulada o ligeramente quebrada	7 – 12	c
Fuertemente inclinada	Fuertemente ondulada o moderadamente quebrada	12 -25	d
Ligeramente escarpada	Fuertemente quebrada o ligeramente empinada	25 – 50	e
Moderadamente escarpada	Moderadamente empinada	50 – 75	f
Fuertemente escarpada	Fuertemente empinada	> 75	g

Tabla 2: Clases de Pendientes
Fuente: https://www.igac.gov.co/sites/default/files/listadomaestro/in-agr-pc05-01_v1_actualizacion_de_areas_homogeneas_de_tierras.pdf

7.2.5. FORMA GEOMÉTRICA: El terreno es de forma geométrica irregular, la cual, no dificulta su explotación.

7.2.6. CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA	: 1.420 msnm.
TEMPERATURA	: 20 °C.
PRECIPITACIÓN	: 1.000 a 1.500 mm/año.
PISO TÉRMICO	: Medio Seco.
FACTORES CLIMÁTICOS LIMITANTES	: Alta humedad.
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS	: Abril – Mayo y Septiembre -Octubre
NÚMERO DE COSECHAS	: Dos al Año.

VEGETACIÓN NATURAL: Bosques Naturales: A pesar de la intervención antrópica (agricultura y ganadería), aún se conservan remanentes de Bosque Andino y Bosque Subandino, especialmente en áreas de protección hídrica y en las zonas más altas (como el Bosque Húmedo Montano Bajo).

Vegetación de Protección Hídrica: En las rondas de ríos y quebradas (como la Quebrada Curití) se busca la protección y restauración de bosques y la presencia de especies que actúan como corredores biológicos.

Especies Registradas (ejemplos):

Guadua (Guadua angustifolia): Muy común en las zonas húmedas y ribereñas.

Cedro americano (Cedrela odorata): Un árbol maderable de gran porte.

Orquídeas: Existe una importante diversidad de esta familia de plantas en los remanentes de bosque andino de Curití.

Guama.

Palo de Brasil (Dracaena fragrans).

Gran parte de la vegetación natural original ha sido reemplazada por actividades agrícolas (cultivos y agroecosistemas) y pastos para ganadería, lo que ha generado una gran preocupación por la pérdida de coberturas vegetales y la erosión en algunas zonas.

ZONAS DE VIDA: Según el sistema de Holdridge, el predio se encuentra en bosque bosque seco Premontano (bs-PM).

Cubre parte de los municipios de: San Gil, Cabrera, Barichara, Curití y sectores aledaños a la población de Ricaurte, en topografías ondulada, quebrada y muy escarpada, con altitudes que oscilan entre 1000 y 2000 m, en clima medio y seco.

La vegetación natural ha sido reemplazada en su gran mayoría por cultivos y pastos y solo quedan relictos aislados de árboles y arbustos de poca densidad. Entre las especies vegetales dominantes se pueden mencionar: cují (Prosopis juliflora), tuna (Opuntia elatior), venturosa (Lantana regulosa), túa tua (Jatropha gossypiifolia), cardón – canelón (Cephalocereus colombianus), dividí (Libidibia coriaria), pelá (Acacia farnesiana), lechero (Calotropis procera) y payandé (Pithecellobium dulce)..

Fuente: Estudio general de suelos y zonificación de tierras Departamento de Santander, año 2002.

7.2.7. SUELOS: El predio objeto de avalúo presenta dos tipos de suelo y se refiere a los suelos con simbología LRCd2 y LCRe2, su descripción es:

Asociación Ustoxic Dystropepts - Typic Ustorthents. Símbolo LRC.

Los suelos de esta unidad se localizan en sectores de los municipios de Piedecuesta, Rionegro, Zapatoca, Simacota, Mogotes, Floridablanca, Los Santos, Lebrija y Girón; en paisaje de lomerío de clima medio seco correspondiente a la zona de vida de Bosque seco premontano (bs-PM).

Se distribuye en el tipo de relieve de lomas y colinas, en topografías moderada y fuertemente ondulada con pendientes 7-12-25% y fuertemente quebrada a moderadamente escarpada con rangos 25-50-75%, con litología de origen sedimentario constituida por limolitas, areniscas y calizas.

Conforman la unidad los suelos Ustoxic Dystropepts (45%), Typic Ustorthents (35%) e inclusiones de Entic Haplustolls (20%).

Los suelos Ustoxic Dystropepts (PS-306), se distriben sectores altos de las lomas, su perfil es de tipo A-B-C, en donde el horizonte A es pardo amarillento oscuro, con textura arcillosa y los subyacentes (B-C) tienen colores amarillo rojizo con moteos rojos y rojo con moteos amarillo rojizo, respectivamente, y textura arcillosa. Son bien drenados; profundos; con reacción fuerte a moderadamente ácida y fertilidad moderada.

El componente Typic Ustorthents (PS-520), se distribuyen en los sectores medios de las lomas; su perfil es de tipo A-C-R, con un horizonte A franco arcillo arenoso de color pardo fuerte, que yace sobre un C rojo mezclado con amarillo pardusco, de textura igual al inmediatamente superior; el horizonte R lo constituyen areniscas. Son bien drenados; moderadamente profundos, limitados por contacto paralítico; extremadamente ácidos; bajos en calcio, magnesio, potasio y fósforo; con alta saturación de aluminio y muy baja fertilidad.

Los suelos de la inclusión Entic Haplustolls (PS-359), se distribuyen en los sectores bajos de la unidad; su perfil es de texturas franco arcillosas, color pardo grisáceo muy oscuro con moteos pardo amarillento claro en profundidad; su nomenclatura es A-AC-Cr. Son bien drenados; superficiales, limitados por contacto paralítico; neutros a ligeramente alcalinos; con un complejo de cambio dominado por calcio y bajos contenidos de fósforo; la fertilidad es muy alta.

Su uso es en cultivos semiperennes comerciales de piña, tomate y en ganadería extensiva con pastos naturales (gramas).

Los limitantes topográficos y ambientales más críticos para el uso de estas tierras radican en las pendientes fuertes y la deficiente precipitación pluvial; por lo tanto, las unidades delimitadas agrupadas en las clases IV y VI pueden tener uso ganadero con pastos de corte y cultivos densos de período vegetativo corto. Las tierras de la clase VII se deben utilizar para programas forestales en bosques protector-protector y las de la clase VIII para mantenimiento de la vegetación y desarrollo de la vida silvestre.

Comprende las siguientes fases:

LRCc2: Asociación, fase moderadamente ondulada, afectada por erosión moderada.
LRCd2: Asociación, fase fuertemente ondulada, afectada por erosión moderada.
LRCd3: Asociación, fase fuertemente ondulada, afectada por erosión severa.
LRCe2: Asociación, fase fuertemente quebrada, afectada por erosión moderada.
LRCe3: Asociación, fase fuertemente quebrada, afectada por erosión severa.
LRCf3: Asociación, fase moderadamente escarpada, afectada por erosión severa

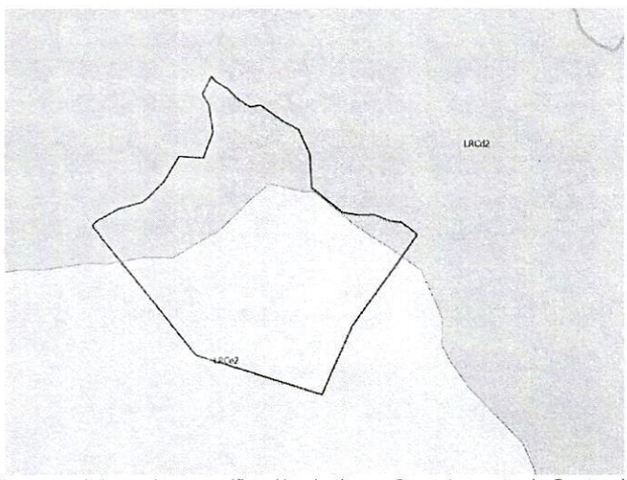


Ilustración 5: Estudio general de suelos y zonificación de tierras Departamento de Santander Escala 1:100.000
Fuente: Estudio general de suelos y zonificación de tierras Departamento de Santander, año 2002.

7.2.8. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS: El predio cuenta con una quebrada denominada poleo.

7.2.9. FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio no cuenta con frente sobre vía veredal o Intermunicipal, pero se encuentra a 500 metros de vía veredal

7.2.10. VÍAS INTERNAS: El predio no cuenta con vía interna

7.2.11. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE: El predio no cuenta con servicios públicos instalados.

7.2.12. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS: En el predio cuenta con cerca perimetral en buen estado, convencional con estacones de madera y 5 hilos de alambre de púas, en buen estado.

Nota: El valor de las cercas está incluido en el valor por hectárea determinado.

7.2.13. COBERTURA, CAPACIDAD DE USO Y EXPLOTACIÓN: Actualmente en el predio se encuentra las siguientes coberturas con sus respectivos usos y explotaciones:

COBERTURA	CAPACIDAD DE USO	EXPLOTACIÓN
Pasto Natural	Pecuario	Pecuario
Rastrojo	Pecuario	Pecuario
Arbustal	Pecuario	Pecuario

7.2.14. ÁREAS HOMOGENEAS DE TIERRA: El predio objeto de avalúo presenta dos áreas homogéneas de tierra y se refiere a la 08MSds2-44y 09MSse2-38, cuya descripción es:

ÁREAS HOMOGENEAS DE TIERRA					
SIMBOLO	CLASE	CLIMA	PENDIENTE		Observaciones
08MSds2-44	08	MS - Medio Seco	d	Fuertemente inclinada (Forma Simple)	Suelos derivados de limolitas y areniscas, de texturas finas (Ar, ArA, ArL) y medianamente finas (FAr, FArA, FArL), bien drenados, superficiales, nivel de fertilidad baja y erosión hídrica en grado moderado. Aluminio mayor ai 60%.
09MSse2-38	09	MS - Medio Seco	e	Ligeramente escarpada (Forma Simple)	Suelos derivados de limolitas y areniscas, texturas finas (Ar, ArA, ArL) y medianamente finas (FAr, FArA, FArL), bien drenados, superficiales, nivel de fertilidad baja, erosión hídrica en grado moderado y Saturación de aluminio mayor al 60%.

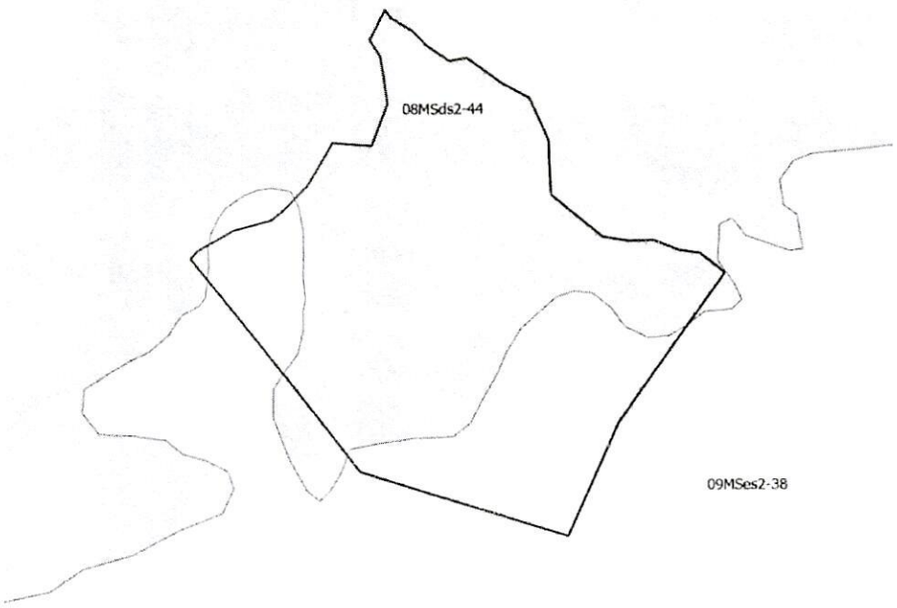


Ilustración 6: Áreas homogéneas de Tierra departamento de Santander
Fuente: IGAC.

7.2.15. CLASES AGROLOGICAS: El predio objeto de avalúo presenta dos clases agrologicas, como lo es VIsc-3 y VIIsc-3, cuya descripción es:

TIERRAS DE LA CLASE VI

A nivel departamental comprende una extensión de 464.688 hectáreas localizadas en las geoformas de filas-vigas, lomas-colinas, lomas cársticas, glacis y abanicos torrenciales en los paisajes de montaña, lomerío y piedemonte de los pisos térmicos muy frío, frío, medio y cálido en provincias de humedad húmeda y muy húmeda como también en frío, medio y cálido seco en la provincia seca. Ocupan relieves que varían de ligeramente inclinado a fuertemente quebrado con pendientes hasta del 50%.

Estas tierras presentan limitantes de carácter climático relacionadas con bajas temperaturas, frecuentes heladas, alta nubosidad o escasa precipitación pluvial y de índole edáfico debido a la muy baja y baja fertilidad, niveles tóxicos de aluminio activo, escasa profundidad efectiva, presencia sectorizada de fragmentos de roca en superficie y las pendientes fuertes en algunas áreas. Las tierras de esta clase agrológica requieren de prácticas especiales de manejo encaminadas a la conservación de los suelos y aguas, esto involucra actividades tanto de índole cultural (coberturas vegetales, bosques protectores, siembras en contorno o de

cultivos con carácter de semibosque, rotación de cultivos y potreros) como agronómico (semillas mejoradas, aplicación de fertilizantes y correctivos químicos).

Esta clase de tierras comprende las subclases VIsc y VIs las cuales se subdividen en fases descritas a continuación.

Subclase VIsc - fase de manejo 3

Conforman este grupo las unidades de suelos: MRGd - MRGd2 - LRBdp - LRBe - LRBe2 - LRCd2 - LRCdp - LRCdp y LRCd2, localizadas en lomas-colinas y glacis de montaña y lomerío de clima medio seco, en relieves fuertemente ondulado, fuertemente quebrado de pendientes 12-25-50% y moderada a fuertemente inclinado 7-12-25%.

Son suelos superficiales, moderadamente profundos y profundos, limitados los dos primeros por contacto lítico y paralítico; texturas finas y moderadamente finas; reacción neutra a medianamente alcalina y fuerte a moderadamente ácida; fertilidad alta, moderada y baja.

TIERRAS DE LA CLASE VII

Comprenden un total de 787.362 hectáreas localizadas en climas muy frío, frío, medio y cálido, en provincias de humedad muy húmeda, húmeda y seca distribuidas en las geoformas de espinazos, filas-vigas, lomas- colinas, escarpas, lomas cársticas, mesas-lomas de los paisajes de montaña, lomerío y piedemonte.

El relieve es fuertemente quebrado y moderadamente escarpado o empinado con pendientes 25-50-75%, fuertemente ondulado y fuertemente quebrado 12-25-50%.

Las tierras en esta clase agrológica presentan limitantes drásticas que las hacen inapropiadas para cultivos y pastoreo, éstos limitantes se relacionan con factores climáticos y edáficos tales como: heladas frecuentes, vientos fuertes y escasa precipitación pluvial, las pendientes pronunciadas, la poca profundidad efectiva y la erosión severa; por tanto requieren de prácticas de manejo adecuadas, que conlleven la protección de los suelos y el agua, especialmente con bosques protectores y excepcionalmente con cultivos que mantengan el carácter de semibosque (café, cacao) o en cultivos densos (caña) empleando siembras en contorno y barreras vivas.

Este agrupamiento agrológico da origen a las siguientes subclases: VIsc, VIIs y VIIse.

Subclase VIIsc - fase de manejo 3

Hacen parte de esta subclase los suelos: MRAf2 - MRBf2 - MRGe2 - MRGe y LRCe2; pertenecen a los tipos de relieve de espinazos, vigas-filas y lomas-colinas en paisajes

de montaña y lomerío de clima medio seco. Su distribución es en relieves moderadamente escarpado con pendientes 50-75% y fuertemente quebrado 25-50%.

Son suelos dominantemente superficiales, de texturas moderadamente finas, con reacción moderadamente ácida, de fertilidad moderada y erosión moderada sectorizada.

Sectores de esta agrupación no tienen uso agrícola y el escaso uso ganadero se limita a pastoreo de especies caprinas con vegetación nativa espinosa baja. Otros sectores permanecen en rastrojo.

Factores de topografía y de clima edáfico constituyen los limitantes más severos para el uso de estas tierras clasificadas en la subclase VIIsc, caracterizadas por las pendientes pronunciadas, la deficiente precipitación pluvial y la escasa profundidad efectiva.

En concordancia con los factores limitantes anteriormente enunciados, el uso más acorde para las tierras agrupadas en esta clase es la reforestación en bosques protectores y productores-protectores con especies nativas y la conservación de la vida silvestre. Incluye un total de 38.633 hectáreas.

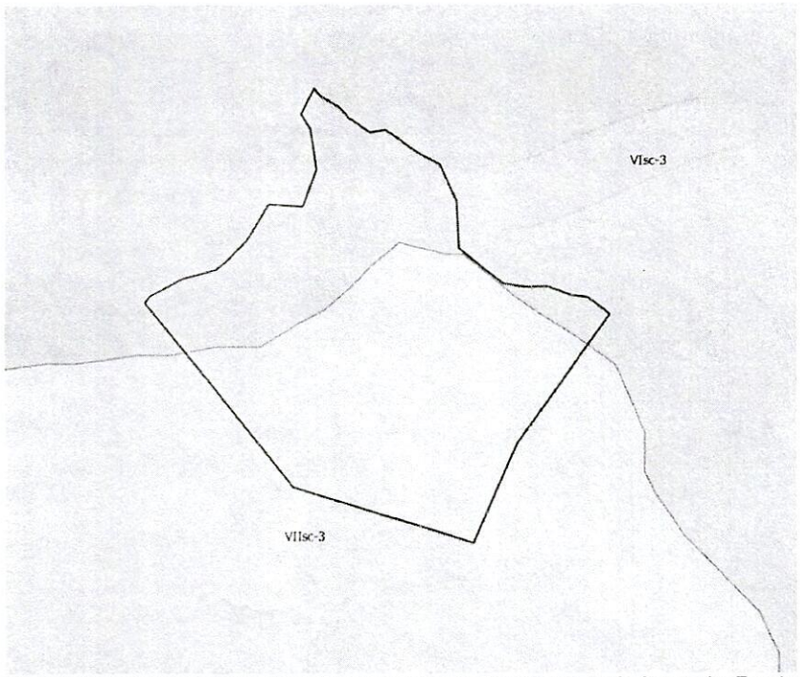


Ilustración 7: Estudio general de suelos y zonificación de tierras Departamento de Santander Escala 1:100.000
Fuente: Estudio general de suelos y zonificación de tierras Departamento de Santander, año 2002

7.2.16. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN

Actualmente en el predio se desarrollan actividades pecuarias; en el momento de la visita se evidencio Bosques y Arbustales.

Por su topografía y el acceso el inmueble presenta posibilidades de mecanización.

7.2.17. IRRIGACIÓN: Al momento de la visita no se observó ningún tipo de distrito de riego.

7.2.18. OTROS: El predio no cuenta con servidumbre.

7.2.19. UNIDADES FISIOGRÁFICAS: El predio que es objeto del presente avalúo presenta tres unidades fisiográficas:

UNIDADES FISIOGRÁFICAS										
UNIDAD FISIOGRÁFICA	1. COBERTURAS				2. NORMATIVIDAD		3. TOPOGRAFÍA	4. SUELOS	5. AGUAS	ÁREA UNIDAD FISIOGRÁFICA
	NOMBRE	ÁREA DE COBERTURA (HA)	ÁREA DE PROTECCIÓN (HA)	ÁREA RESULTANTE (HA)	CLASIFICACIÓN	USO DEL SUELO	PENDIENTE	ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA (AHT)		
UF.1	Pastos naturales, rstrojo y arbustal	10, Ha + 0000 m2	00, Ha + 0000 m2	10, Ha + 0000 m2	Rural	Agropecuario Tradicional y Semi-Intensivo	d - e	08MSds2-44 y 09MSse2-38	Si	10, Ha + 0000 m2
UF.2	Pastos naturales, rstrojo y arbustal	00, Ha + 0000 m2	02, Ha + 9552 m2	02, Ha + 9552 m2		Bosque Protectos y Agroforestal Protector	d - e	08MSds2-44 y 09MSse2-38	Si	02, Ha + 9552 m2
ÁREA TOTAL		10, Ha + 0000 m2	02, Ha + 9552 m2	12, Ha + 9552 m2						12, Ha + 9552 m2

Unidad Fisiográfica 1.

ÁREA: 10 HA + 0 M2. Área ubicada en la parte norte y oriental del predio equivalente al 77.18 % aproximadamente, con pendiente fuertemente inclinada con una pendiente del 12-25 % a ligeramente escarpado con una pendiente de 25 – 50 %, la cual, se encuentra reglamentada como suelo rural con uso de ***"Agropecuario Tradicional y Semi-Intensivo"***, con coberturas de pasto natural, rastrojo y arbustal. De igual manera cuenta con áreas homogéneas de tierra 08MSds2 con 44 puntos de valor potencial y 09MSse2 con 38 puntos de valor potencial.

Unidad Fisiográfica 2.

ÁREA: 2 HA + 9552 M2. Área ubicada en la parte sur del predio equivalente al 22.82% aproximadamente, con pendiente fuertemente inclinada con una pendiente del 12-25 % a ligeramente escarpado con una pendiente de 25 – 50 % y, la cual, se encuentra reglamentada como suelo rural con uso de ***"Bosque Protector y Agroforestal Protector"***, con coberturas de pasto natural, rastrojo y arbustal. De igual manera cuenta con áreas homogéneas de tierra 08MSds2 con 44 puntos de valor potencial y 09MSse2 con 38 puntos de valor potencial.

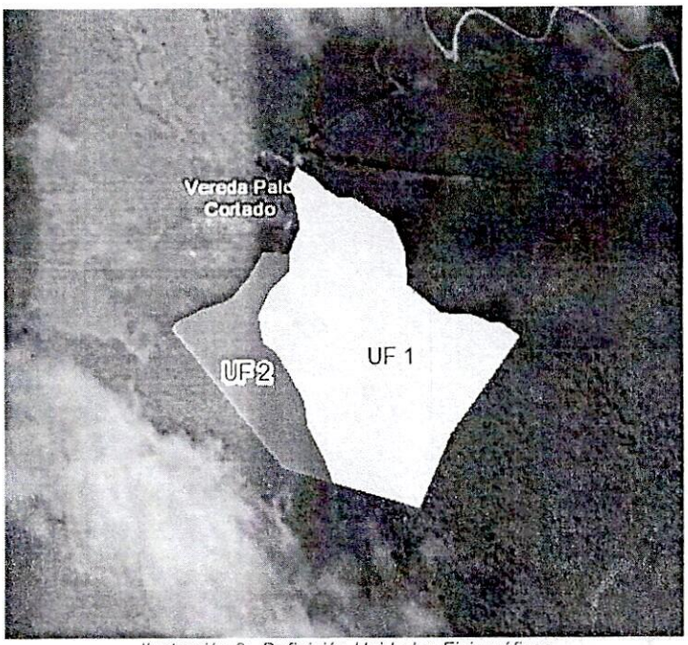


Ilustración 8: Definición Unidades Fisiográficas
Fuente: Elaboración Propia.

7.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

No Aplica

7.3.1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: No Aplica

7.3.2. DISTRIBUCIÓN INTERNA: No Aplica.

7.3.3. INSTALACIONES ESPECIALES: No Aplica

7.3.4. ANEXOS: No Aplica.

7.4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS CULTIVOS Y ESPECIES

El predio no cuenta con ningún tipo de cultivo o pasto mejorado.

7.5. SERVIDUMBRES, CESIONES Y/O AFECTACIONES VÍALES:

El predio cuenta con una servidumbre de tránsito la cual se encuentra en la anotación 1 de la consulta VUR

8. MÉTODO DEL AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

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, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

9. INVESTIGACIÓN ECONOMICA

9.1. Georreferenciación de ofertas:

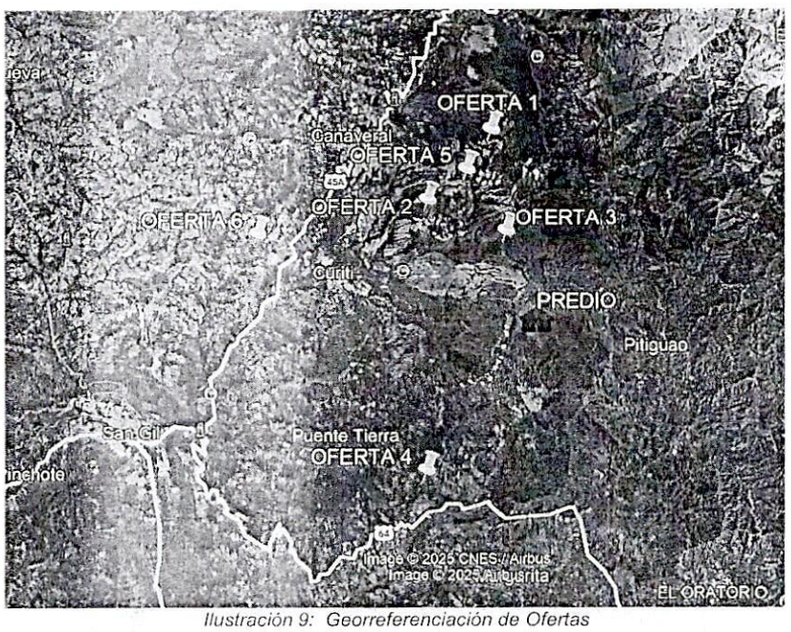


Ilustración 9: Georreferenciación de Ofertas
Fuente: Elaboración propia

9.2. Depuración de Mercado:

Para la determinación del valor del terreno, fue necesario realizar una investigación de ofertas de venta de predios ubicados en todo el municipio de, teniendo en cuenta, que el sector dónde se ubica el predio, no se encuentran suficientes ofertas de mercado de inmuebles comparables.

Las ofertas encontradas en el estudio de mercado presentan características comparables respecto al inmueble objeto de avalúo. Algunas de estas características son, accesibilidad, relieve, pendiente y disponibilidad de aguas.

Principalmente la búsqueda de mercado se realizó en páginas de internet especializadas, obteniendo como resultado de la investigación un total de seis (6) ofertas, de las cuales, tres (3) de estas corresponden a predios que presentan alguna actividad agropecuaria y dos (2) que adicionalmente a la actividad agropecuaria que allí se desarrolla, presentan influencia de fuentes hídricas, por lo cual, estas dos (2) ofertas serán analizadas para las áreas de protección que presenta el predio objeto de avalúo.

Con base en lo anterior, se tiene que de las seis (6) ofertas encontradas, se optó por analizar las ofertas 1 y 4, por su localización, clase de suelo y condiciones similares para las áreas productivas y adicionalmente se analizaron las ofertas 3 y 6 para las áreas que presentan alguna restricción normativa, principalmente protección.

9.3. Presupuesto de obra:

De las seis (6) ofertas encontradas y analizadas, cinco (5) de estas cuentan con construcciones, por tal motivo, se realizó descuento de estas tal cual como se indicaron al momento de validación de las ofertas, y el costo de reposición de la construcción se realizó a través de presupuestos de obra.

CASA			
	CAPITULO	VALOR	%
1	PREELIMINARES	$ 730.303,00	0,39%
2	CIMENTACION Y PISOS	$ 3.774.456,00	2,04%
3	ESTRUCTURA	$ 15.183.968,00	8,20%
3,1	Estructura en concreto	$ 9.679.208,00	
3,2	Estructura en madera	$ 5.504.760,00	
4	MUROS	$ 34.488.216,00	18,63%
5	INSTALACIONES	$ 39.878.382,00	21,55%
5,1	Red Eléctrica	$ 8.237.328,00	
5,2	Red Hidraulica	$ 31.641.054,00	
6	CUBIERTA	$ 22.502.575,00	12,16%
7	ACABADOS	$ 41.899.527,00	22,64%
8	APARATOS Y ACCESORIOS	$ 4.102.828,00	2,22%
9	CARPINTERIA	$ 21.415.603,00	11,57%
9,1	Carpinteria en Madera	$ 15.733.121,00	

CASA			
	CAPITULO	VALOR	%
9,2	Carpinteria Metalica	$ 5.682.482,00	
10	OBRAS EXTERIORES Y ASEO	$ 1.117.460,00	0,60%

TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 185.093.318
VALOR TOTAL COSTOS INDIRECTOS (AIU)	$ 29.522.385
VALOR TOTAL OBRA	**$ 214.615.703**

AREA TIPO (m²)	144,30
VALOR UNITARIO	$ 1.487.288
VALOR UNITARIO REDONDEO	**$ 1.487.288**

CASA (Vivienda de 2 pisos)			
	CAPITULO	VALOR	%
1	PREELIMINARES	$ 455.490,00	0,49%
2	CIMENTACION Y PISOS	$ 2.354.130,00	2,54%
3	ESTRUCTURA	$ 9.107.173,00	9,83%
3,1	Estructura en concreto	$ 8.006.221,00	
3,2	Estructura en madera	$ 1.100.952,00	
4	MUROS	$ 8.692.152,00	9,38%
5	INSTALACIONES	$ 14.952.658,00	16,14%
5,1	Red Eléctrica	$ 6.312.498,00	
5,2	Red Hidraulica	$ 8.640.160,00	
6	CUBIERTA	$ 14.034.870,00	15,15%
7	ACABADOS	$ 33.663.585,00	36,34%
8	APARATOS Y ACCESORIOS	$ 2.051.414,00	2,21%
9	CARPINTERIA	$ 6.623.522,00	7,15%
9,1	Carpinteria en Madera	$ 3.735.576,00	
9,2	Carpinteria Metalica	$ 2.887.946,00	
10	OBRAS EXTERIORES Y ASEO	$ 696.960,00	0,75%

TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 92.631.954
VALOR TOTAL COSTOS INDIRECTOS (AIU)	$ 14.774.797
VALOR TOTAL OBRA	**$ 107.406.751**

AREA TIPO (m²)	90,00
VALOR UNITARIO	$ 1.193.408
VALOR UNITARIO REDONDEO	**$ 1.193.408**

PISCINA			
	CAPITULO	VALOR	%
1	PREELIMINARES	$ 26.703.504,00	17,34%
2	CIMENTACION Y PISOS	$ 11.559.312,00	7,51%
3	ESTRUCTURA	$ 0,00	0,00%
3,1	Estructura en concreto	$ 0,00	
3,2	Estructura en madera	$ 0,00	
4	MUROS	$ 89.398.800,00	58,06%
5	INSTALACIONES	$ 273.672,00	0,18%
5,1	Red Eléctrica	$ 0,00	
5,2	Red Hidraulica	$ 273.672,00	
6	CUBIERTA	$ 0,00	0,00%
7	ACABADOS	$ 18.863.136,00	12,25%
8	APARATOS Y ACCESORIOS	$ 0,00	0,00%
9	CARPINTERIA	$ 0,00	0,00%
9,1	Carpinteria en Madera	$ 0,00	
9,2	Carpinteria Metalica	$ 0,00	
10	OBRAS EXTERIORES Y ASEO	$ 7.169.345,00	4,66%

TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 153.967.769
VALOR TOTAL COSTOS INDIRECTOS (AIU)	$ 24.557.860
VALOR TOTAL OBRA	**$ 178.525.629**

AREA TIPO (m²)	72,00
VALOR UNITARIO	$ 2.479.523

VALOR UNITARIO REDONDEO	**$ 2.479.523**

CASA PRINCIPAL			
	CAPITULO	VALOR	%
1	PREELIMINARES	$ 2.121.150,00	1,81%
2	CIMENTACION Y PISOS	$ 70.985.275,00	60,42%
3	ESTRUCTURA	$ 15.110.650,00	12,86%
3,1	Estructura en concreto	$ 15.110.650,00	
3,2	Estructura en madera	$ 0,00	
4	MUROS	$ 4.932.634,00	4,20%
5	INSTALACIONES	$ 2.574.472,00	2,19%
5,1	Red Eléctrica	$ 1.855.086,00	
5,2	Red Hidraulica	$ 719.386,00	
6	CUBIERTA	$ 0,00	0,00%
7	ACABADOS	$ 15.925.493,00	13,55%
8	APARATOS Y ACCESORIOS	$ 1.669.634,00	1,42%
9	CARPINTERIA	$ 3.201.708,00	2,73%
9,1	Carpinteria en Madera	$ 344 483,00	
9,2	Carpinteria Metalica	$ 2.857.226,00	

CASA PRINCIPAL			
	CAPITULO	VALOR	%
10	OBRAS EXTERIORES Y ASEO	$ 970.780,00	0,83%

TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 117.491.796
VALOR TOTAL COSTOS INDIRECTOS (AIU)	$ 18.739.942
VALOR TOTAL OBRA	**$ 136.231.738**

AREA TIPO (m²)	150,00
VALOR UNITARIO	$ 908.212

VALOR UNITARIO REDONDEO	**$ 908.212,00**

PISCINA			
	CAPITULO	VALOR	%
1	PREELIMINARES	$ 26.482.576,00	18,92%
2	CIMENTACION Y PISOS	$ 0,00	0,00%
3	ESTRUCTURA	$ 0,00	0,00%
3,1	Estructura en concreto	$ 0,00	
3,2	Estructura en madera	$ 0,00	
4	MUROS	$ 89.398.800,00	63,88%
5	INSTALACIONES	$ 273.672,00	0,20%
5,1	Red Eléctrica	$ 0,00	
5,2	Red Hidraulica	$ 273.672,00	
6	CUBIERTA	$ 0,00	0,00%
7	ACABADOS	$ 16.628.384,00	11,88%
8	APARATOS Y ACCESORIOS	$ 0,00	0,00%
9	CARPINTERIA	$ 0,00	0,00%
9,1	Carpinteria en Madera	$ 0,00	
9,2	Carpinteria Metalica	$ 0,00	
10	OBRAS EXTERIORES Y ASEO	$ 7.169.345,00	5,12%

TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 139.952.777
VALOR TOTAL COSTOS INDIRECTOS (AIU)	$ 22.322.468
VALOR TOTAL OBRA	**$ 162.275.245**

AREA TIPO (m²)	40,00
VALOR UNITARIO	$ 4.056.881

VALOR UNITARIO REDONDEO	**$ 4.056.881**

GALPON			
CAPITULO		VALOR	%
1	PREELIMINARES	$ 2.038.202,63	2,68%
2	CIMENTACION Y PISOS	$ 19.202.688,00	25,27%
3	ESTRUCTURA	$ 2.081.497,48	2,74%
3,1	Estructura en concreto	$ 0,00	
3,2	Estructura en madera	$ 2.081.497,48	
4	MUROS	$ 17.118.853,28	22,52%
5	INSTALACIONES	$ 4.313.475,00	5,68%
5,1	Red Eléctrica	$ 2.821.984,00	
5,2	Red Hidraulica	$ 1.491.491,00	
6	CUBIERTA	$ 9.182.299,20	12,08%
7	ACABADOS	$ 11.626.019,70	15,30%
8	APARATOS Y ACCESORIOS	$ 1.013.132,00	1,33%
9	CARPINTERIA	$ 6.231.308,72	8,20%
9,1	Carpinteria en Madera	$ 5.512.212,72	
9,2	Carpinteria Metalica	$ 719.096,00	
10	OBRAS EXTERIORES Y ASEO	$ 3.195.339,20	4,20%

TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 76.002.815,21
VALOR TOTAL COSTOS INDIRECTOS (AIU)	$ 19.342.716
VALOR TOTAL OBRA	**$ 95.345.532**

AREA TIPO	144,00
VALOR UNITARIO	$ 662.122

VALOR UNITARIO REDONDEO	**$ 662.122**

CORRAL			
CAPITULO		VALOR	%
1	PREELIMINARES	$ 3.084.152,10	3,62%
2	CIMENTACION Y PISOS	$ 7.412.279,20	8,70%
3	ESTRUCTURA	$ 0,00	0,00%
3,1	Estructura en concreto	$ 0,00	
3,2	Estructura en madera	$ 0,00	
4	MUROS	$ 13.816.760,10	16,21%
5	INSTALACIONES	$ 0,00	0,00%
5,1	Red Eléctrica	$ 0,00	
5,2	Red Hidraulica	$ 0,00	
6	CUBIERTA	$ 27.579.711,15	32,36%
7	ACABADOS	$ 26.577.164,70	31,19%
8	APARATOS Y ACCESORIOS	$ 0,00	0,00%
9	CARPINTERIA	$ 6.747.858,40	7,92%
9,1	Carpinteria en Madera	$ 0,00	
9,2	Carpinteria Metalica	$ 239.759,50	
10	OBRAS EXTERIORES Y ASEO	$ 0,00	0,00%

TOTAL COSTOS DIRECTOS	$ 85.217.926
VALOR TOTAL COSTOS INDIRECTOS (AIU)	$ 15.722.707

VALOR TOTAL OBRA	$ 100.940.633
AREA TIPO	218,10
VALOR UNITARIO	$ 462.818
VALOR UNITARIO REDONDEO	$ 462.818

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI OFERTAS

OFERTA	TIPO DE CONSTRUCCION	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
1	CASA 2 PISO Y SUBNIVEL	30	100	30,00%	2	21,53%	$ 1.487.288	$320.268	$1.167.020	$ 1.167.000
1	CASA 1 PISO	30	100	30,00%	2	21,53%	$ 1.193.408	$256.985	$936.423	$ 936.000
1	PISCINA	30	100	30,00%	3,5	46,19%	$ 2.479.523	$1.145.341	$1.334.182	$ 1.334.000
2	CASA	30	70	42,86%	3	43,17%	$ 908.212	$392.092	$516.120	$ 516.000
4	GALPON	15	70	21,43%	2	15,21%	$ 662.122	$100.690	$561.432	$ 561.000
4	PISCINA PESCADO	15	100	15,00%	3	25,16%	$ 4.056.281	$1.020.747	$3.035.534	$ 3.036.000
4	CASA GALPONERO	20	70	28,57%	3	33,14%	$ 908.212	$301.004	$607.208	$ 607.000
4	CASA PRINCIPAL	20	70	28,57%	3	33,14%	$ 1.193.408	$395.525	$797.883	$ 798.000
5	CASA 2 PISO Y SUBNIVEL	15	100	15,00%	2	10,93%	$ 1.487.288	$162.630	$1.324.658	$ 1.325.000
5	CASA 1 PISO	15	100	15,00%	2	10,93%	$ 1.193.408	$130.496	$1.062.912	$ 1.063.000
6	CASA 2 PISO Y SUBNIVEL	25	100	25,00%	3	30,90%	$ 908.212	$280.607	$627.605	$ 628.000
6	CORRAL	15	100	15,00%	2	10,93%	$ 462.818	$50.608	$412.210	$ 412.000

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. Procesamiento estadístico:

OFERTAS	Terreno Ha
1	$ 64.159.789
4	$ 57.788.593
PROMEDIO	**$ 60.974.191**
DESVIACION ESTANDAR	$ 4.505.116
COEFICIENTE DE VARIACION	7,39%
VALOR MAXIMO	$ 65.479.307
VALOR MINIMO	$ 56.469.075
VALOR ADOPTADO	**$ 56.470.000**

10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente:

Una vez analizadas las 6 ofertas se evidencio que para la determinación del valor por Ha de la Unidad Fisiográfica 1 se analizaran con las ofertas 1 y 4 por su localización, clase de suelo y acceso.

Para depurar las ofertas se realizó descuento de las construcciones que se indicaron en el momento de validación de estas y el consto de reposición de la construcción se realizó a través de presupuestos de obra los cuales se encuentran en el ítem 9.3, es de aclarar que estos presupuestos son construcciones tipo. Por otra parte, se realizó el descuento de cultivos y pastos mejorados de acuerdo con la información brindada Una vez depuradas las ofertas se evidencia que el valor por Ha se encuentra entre $ 56.469.075 pesos M/Cte., y $ 65.479.307 pesos M/Cte.

Para la determinación del valor por Ha de la U.F.1. se determinó el límite inferior de la estadística, teniendo en cuenta su acceso y distancia a centros de acopio, el cual es equivalente a $ 56.470.000 pesos M/Cte., hectárea (redondeado al múltiplo de mil)

10.3. Ejercicios Residuales: No Aplica

10.4. Zonas de protección:

Para la unidad fisiográfica de protección o con restricciones normativas, los análisis estadísticos realizados con las ofertas 3 y 6, arrojaron los siguientes resultados:

OFERTAS	Terreno Ha
3	$ 12.000.000
6	$ 13.124.015
PROMEDIO	**$ 12.562.008**
DESVIACION ESTANDAR	$ 794.799
COEFICIENTE DE VARIACION	6,33%
VALOR MAXIMO	$ 13.356.806
VALOR MINIMO	$ 11.767.209
VALOR ADOPTADO	**$ 11.770.000**

Las ofertas fueron contempladas en los cálculos estadísticos del estudio de mercado para la adopción del valor de terreno de la unidad fisiográfica de protección o con restricciones normativas, ya que las mencionadas ofertas presentan influencia de

fuentes hídricas. Se evidenció que el valor de las ofertas oscila entre los $ 11.767.209 por Ha a los $ 13.356.806 por Ha.

Por ende, para la unidad fisiográfica 2 se decide adoptar el valor de $ 11.770.000 por hectárea (redondeado al múltiplo de mil), lo anterior teniendo en cuenta la zona de protección y recurso hídrico.

10.5. Servidumbres: El predio cuenta con una servidumbre de tránsito activa que no se valorara.

10.6. Valores adoptados:

VALORES ADOPTADOS		
TERRENO		
ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR Ha
U.F. 1	Ha	$ 56.470.000
U.F. 2	Ha	$ 11.770.000

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS:

11.1. Costo de reposición: No aplica

11.2. Depreciación: No Aplica

11.3. Valores adoptados: No Aplica

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES:

12.1. Soportes de valores de cultivos y/o especies: El predio no cuenta con cultivos.

12.2. Valores adoptados: El predio no cuenta con cultivos.

13. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuesta en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justo precio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- La información de linderos y áreas de terreno, fueron tomados a partir de la información obtenida en campo y de la consulta VUR.
- La zona donde se localiza el inmueble, su pendiente y cercanía a la quebrada Poleo.

- El inmueble se encuentra en una zona de Protección y Agricultura Tradicional y Semi intensiva

- Al momento de la visita no se evidenciaron problemas de orden público.

- El inmueble es semi-mecanizable.

- El predio no cuenta con frente a vía veredal

- El predio cuenta con servidumbre de tránsito registrada en el certificado de tradición y libertad.

- La vigencia del avalúo es de un año, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998, siempre y cuando las condiciones físicas, económicas, normativas, intrínsecas y extrínsecas del bien no cambien.

- El valor definido en este estudio es más probable en un contexto normal de mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales para cada una de las partes interesadas.

- Se aclara que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

14. AVALÚO COMERCIAL

14.1. Resultado del avalúo:

LOTE 3-2 TERRENO			
ÍTEM	ÁREA	VALOR Ha	VALOR TOTAL
U.F. 1	10, Ha + 0000 m2	$ 56.470.000	$ 564.700.000
U.F. 2	02, Ha + 9552 m2	$ 11.770.000	$ 34.782.704
SUBTOTAL TERRENO			$ 599.482.704
TOTAL			$ 599.482.704

14.2. Valor en letras

SON: QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS CUATRO PESOS M/CTE.

14.3. Vigencia del avalúo: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto N° 422 del 08 de marzo de 2000 y con el artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de julio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico.

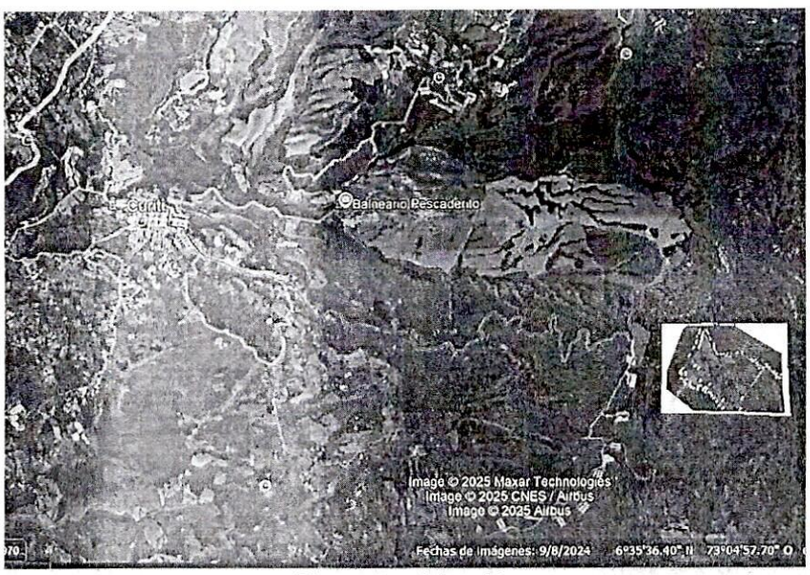
Bogotá 22 de septiembre de 2025

14.4. Nombre y firma del avalúador

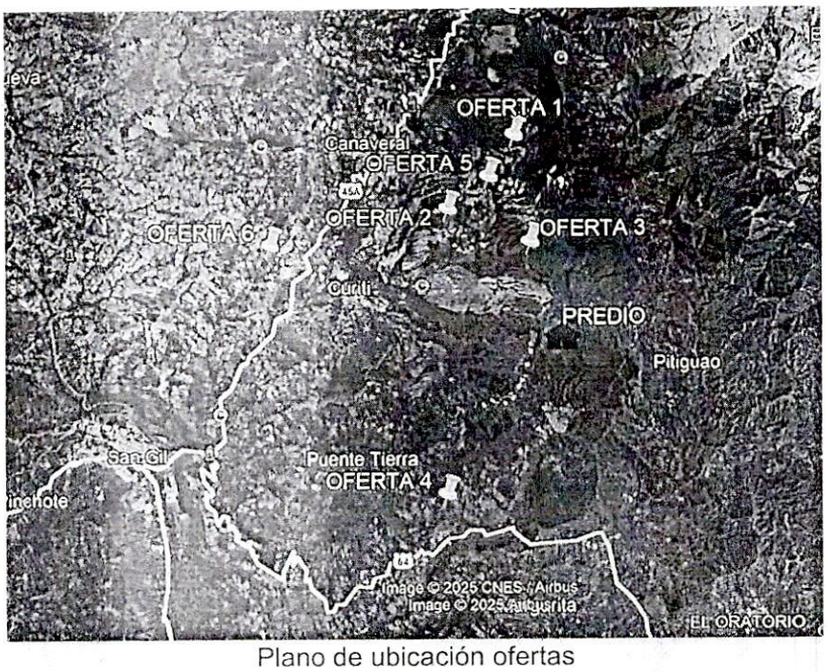
NOMBRE: RICHARD ALFONSO GUTIERREZ LADINO
PROFESIÓN: INGENIERO CATASTRAL Y GEODESTA
C.C. 80084195
AVAL- 80084195.

15. ANEXOS

15.1. PRODUCTOS CARTOGRAFICOS

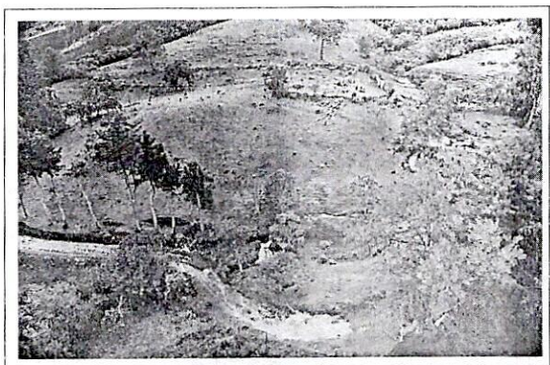
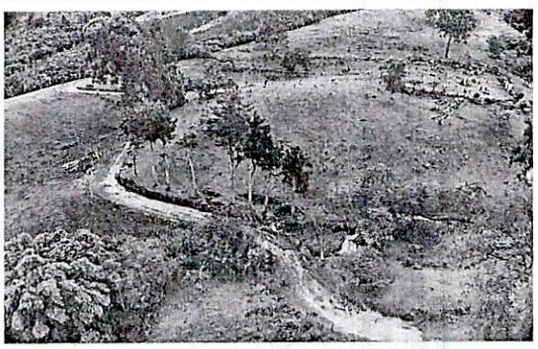


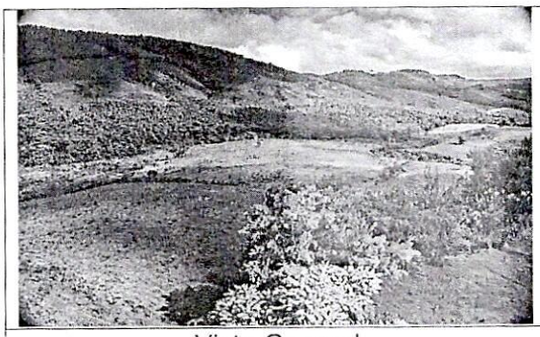
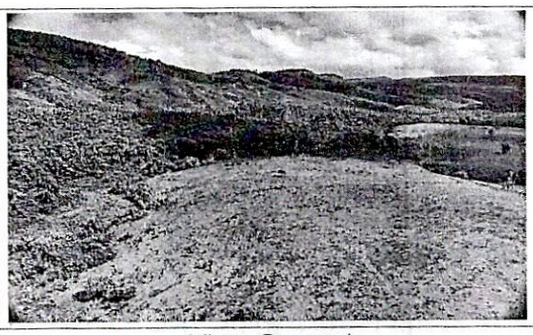
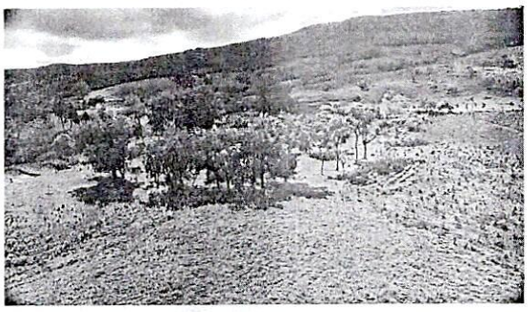
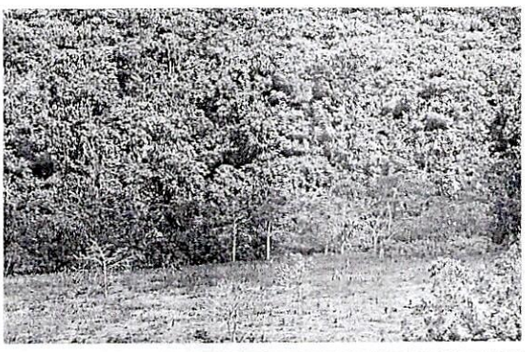
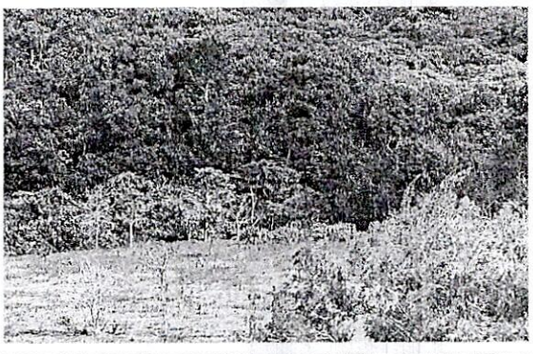
Plano de ubicación



Plano de ubicación ofertas

15.2. FOTOGRÁFICOS:

	
Vía de acceso	Vía de acceso

	
Vista General	Vista General
	
Vista General	Vista General
	
Vista General	Vista General

15.3. DOCUMENTALES

a) Consulta VUR 319-87959 de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Gil - Santander consultado el 14 de septiembre de 2025.

b) CONCEPTO TÉCNICO SPL.12.2025 - 08-07-2025 emitido por Hernando Rivera Castañeda

c) Certificado uso del suelo de la Alcaldía Municipal de Curití expedido 04 de junio de 2025 por el Ingeniero Juan Esteban Ruiz Vanegas de la Secretaría de Planeación e Infraestructura de Curití

d) Plano denominado División el Poleo

e) Registro Abierto de Avalúador.

ESTUDIO DE MERCADO VENTA COMERCIAL

No. Oferta	TIPO DE INMUEBLE	MUNICIPIO	VEREDA	AREA TERRENO Ha	VALOR PEDIDO VENTA	% Neg	VALOR DEPURADO VENTA	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CULTIVOS	VALOR Ha TERRENO	OBSERVACIONES	FUENTE	TELÉFONO FUENTE	Url
1	FINCA	CURITÍ	IRAPIRE	15.00	$ 2.000.000.000	13%	$ 1,740.000.000	672.00	$ 1,133,330	$ 761,587,760	$ 16.005.401	$ 64,159,789	En venta finca de 15 hectáreas en Curití, Santander, ubicada a solo 6 km de la vía nacional. Cuenta con 2 casas amobladas, servicios de luz, gas y concesión de agua, además de aljibe propio. Incluye 3 hectáreas de café en producción y suelos fértiles con historial de cultivos variados (mora, pitahaya, granadilla, fríjol, tomate milano, limón Tahití, naranja y lulo). Gracias a su entorno natural y ubicación estratégica, es ideal para proyectos agrícolas, pecuarios o ecoturismo. Distancias: 9 km del balneario Pescadero, 13 km del casco urbano de Curití, 22 km de San Gil (capital del turismo de aventura) y 83 km de Bucaramanga. Mas informacion: 3184155176 - 3184155209	Finca Raiz Cod: 197786826	3184155209	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-irapire-curiti/197786826
2	FINCA	CURITÍ	PALO CORTADO	190.00	$ 8,000,000,000	10%	$ 7,200,000,000	150.00	$ 516,000	$ 77,400,000	$ 695,741,155	$ 33,825,573	Ubicada en la vereda Palo Cortado del municipio de Curití, esta finca de 190 hectáreas es una excelente oportunidad para inversión agrícola, ganadera o de conservación. El terreno está distribuido en 14 potreros con buena capacidad de pasto, ideales para manejo de ganado o cultivos. La finca cuenta con varios nacederos de agua, lo que garantiza el recurso hídrico durante todo el año, un aspecto clave para cualquier actividad productiva en el campo. Además, posee una casa básica para el mayordomo, con 3 habitaciones y 1 baño, que facilita el manejo y supervisión permanente del predio.	Finca Raiz Cod: 192451699		https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-curiti/192451699
3	FINCA	CURITÍ	CUCHICUTE	70.00	$ 840,000,000	0%	$ 840,000,000	0.00	$ 0	$ 0	$ 0	$ 12,000,000	Bienvenidos a La Esmeralda, un predio de 70 hectáreas ubicado en la vereda Palo Cortado, a tan solo 13.7 km del casco urbano de Curití, en una zona rica en naturaleza, paz y potencial. Esta finca cuenta con acceso por carretera veredal destapada y una topografía generosa, irrigada por varias quebradas que atraviesan el terreno, ofreciendo una excelente fuente hídrica y paisajes de gran belleza. Desde distintos puntos del predio se disfruta de una panorámica impresionante de la región, lo que la convierte no solo en una propiedad productiva, sino también en un lugar ideal para un proyecto ecoturístico, agrícola o de descanso.	Finca Raiz Cod: 192451444		https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-curiti/192451444
4	FINCA	CURITÍ	MACANILLO	14.00	$ 3,000,000,000	15%	$ 2,550,000,000	2620.00	$ 608,801	$ 1,716,818,820	$ 24,140,877	$ 57,788,593	SE VENDE ESPECTACULAR FINCA DE APOX. 10 HECTAREAS DE TIERRA FERTIL, UBICADA EN EL KM 18.5, VIA SAN GIL – MOGOTES. PROPIEDAD CON UN NACIMIENTO DE AGUA EN EL TERRENO, IDEAL PARA PROYECTOS AGRICOLAS Y PECUARIOS. PROYECTOS PRODUCTIVOS EN LA FINCA: • CAPACIDAD INSTALADA PARA 20.000 GALLINAS DE HUEVO COMERCIAL. • INFRAESTRUCTURA MODERNA CON COMEDEROS Y BEBEDEROS AUTOMÁTICOS. • EQUIPAMIENTO COMPLETO: CANASTILLAS PARA RECOLECCIÓN DE HUEVOS, 4 TANQUES DE REPARTO DE	SANTACRUZFINCARAIZ		https://www.santacruzfincaraiz.com/vendo-finca-productiva---curiti-content-2186.html#stePages
5	FINCA	CURITI		12.00	$ 2,290,000,000	15%	$ 1,946,500,000	400.00	$ 1,226,750	$ 490,700,000	$ 0	$ 121,316,667	La finca está ubicada en el kilometro 16 de la via San Gil a Bucaramanga o a 4 kilometros adelante del peaje de Curiti y a 4.6 kilometros de la vía principal. Tiene un área de 15 hectáreas (150.000 M2) su topografia es plana en un 80% Dos nacimientos de gua propios y pasa por su lindero la quebrada de Curiti. Dos lagos Tiene dos casas construidas Casa 1 principal: Con una vista panorámica a los cerros, edificación con sala comedor, cocina corriente, 3	PROPERATI		https://www.properati.com.co/detail/140232-32-8442-a0ea-d5d6343190ad/?_ga=1.101.801e
6	FINCA	CURITÍ	PALO BLANCO	23.00	$ 728,000,000	8%	$ 669,760,000	393.19	$ 508,159	$ 199,757,305	$ 102,530,275	$ 13,124,013	Ubicada a solo 11 km del casco urbano de Curití, esta finca ofrece una excelente infraestructura productiva y un entorno natural privilegiado, ideal para ganadería o proyectos agropecuarios. ☑ Potemos estanciados con pastos maquinaria, pasto nativo, punteri, estrella y guinea. ? Casa tradicional en ladrillo pisada que incluye: • 3 habitaciones amplias • Cocina de campo	Finca Raiz Cod: 192458010		https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-en-curiti/192458010

VUR
ventanilla Única de registro

Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 14/09/2025 **Hora:** 03:27 PM **No. Consulta:** 709009441

N° Matrícula Inmobiliaria: 319-87959 **Referencia Catastral:**

Departamento: SANTANDER **Referencia Catastral Anterior:**

Municipio: CURITI **Cédula Catastral:**

Vereda: PALO CORTADO **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: LOTE 3-2

Direcciones Anteriores:

Determinacion: **Destinacion economica:** **Modalidad:**

Fecha de Apertura del Folio: 06/10/2023 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 03/10/2023

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
319-84274

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: R

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
91203750	CÉDULA CIUDADANÍA	ANDRES SERRANO PRADA	

Complementaciones

Cabidad y Linderos

LOTE 3-2 CON AREA DE 12 HAS 9412 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.1539 DE FECHA 08-08-2023 EN NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) --- Y SUS LINDEROS SON, POR EL NORTE DEL PUNTO 2-A CON COORDENADAS NORTE 1220462.599M. Y ESTE 1118750.000M, HASTA EL PUNTO 1-A CON COORDENADAS NORTE 1220208.942M. Y ESTE 1119078.644M., EN UNA DISTANCIA DE 458,02 MTS. CON CAQADA CON EL LOTE 3-1. POR EL ORIENTE DEL PUNTO 1-A CON COORDENADAS NORTE 1220208.942M. Y ESTE 1119078.644M., HASTA EL PUNTO 159-G CON COORDENADAS NORTE 1219951.198M. Y ESTE 1118927.490M., EN UNA DISTANCIA DE 300,20 MTS. CON CERCA AL MEDIO CON EL LOTE 1. POR EL SUR DEL PUNTO 159-G CON COORDENADAS NORTE 1219951.198M. Y ESTE 1118927.490M., HASTA EL PUNTO 159-E CON COORDENADAS NORTE 1220220.045M. Y ESTE 1118562.533M., EN UNA DISTANCIA DE 473,67 MTS. CON CERCA AL MEDIO CON EL LOTE 1. POR EL OCCIDENTE DEL PUNTO 159-E CON COORDENADAS NORTE 1220220.045 M. Y ESTE 1118562.533M. HASTA EL PUNTO 2-A CON COORDENADAS NORTE 1220462.599 M. Y ESTE 1118750.000M., EN PARTE CON 355.39 MTS. CON CERCA AL MEDIO CON EL LOTE 3-3 Y OTRA PARTE EN UNA DISTANCIA DE 81.91 MTS CON VIA INTERNA DE ACCESO EXISTENTE, PARA UN TOTAL DE 437,30 MTS.

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimietros: **Area Privada Metros: Centimietros:**

Area Construida Metros: Centimietros: **Coeficiente:** %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.

vur
ventanilla única de registro

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 14/09/2025
Hora: 03:28 PM
No. Consulta: 709009518
No. Matricula Inmobiliaria: 319-87959
Referencia Catastral:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 07-04-2015 Radicación: 2015-319-6-2148
Doc: ESCRITURA 521 DEL 2015-03-19 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL VALOR ACTO: $1.000.000
ESPECIFICACION: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA VEHICULAR, ANIMAL Y PEATONAL TOMADA DEL LOTE NUMERO TRES EL MORICHAL. (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GALVIS FERREIRA CONSTANTINO CC 5741999
A: SARMIENTO MANTILLA ARMANDO CC 17071882 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 03-10-2023 Radicación: 2023-319-6-6292
Doc: ESCRITURA 1539 DEL 2023-08-08 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0918 DIVISION MATERIAL (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SERRANO PRADA ANDRES CC 91203750 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 03-10-2023 Radicación: 2023-319-6-6293
Doc: ESCRITURA 1879 DEL 2023-09-20 03:00:00 NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA PUBLICA NUMERO 1539 DEL 08-08-2023, NOTARIA SEGUNDA DE SAN GIL,

EN CUANTO AL ACCESO DE LOS PREDIO QUE NACEN PRODUCTO DE LA SUBDIVISION. (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: SERRANO PRADA ANDRES CC 91203750 X

AREA 1:
98724,63 Mts².
AREA 2:
129552,06 Mts².
AREA 3:
149120,57 Mts².

PIN de Validación: a5e509a3

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

A.N.A. Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A
En Bogotá 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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) RICHARD ALFONSO GUTIERREZ LADINO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 80084195, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Noviembre de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-80084195.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICHARD ALFONSO GUTIERREZ LADINO 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	Régimen
16 Nov 2021	**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	Régimen
16 Nov 2021	**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	Régimen
16 Nov 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
16 Nov 2021	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
16 Nov 2021	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
16 Nov 2021	**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	Régimen
16 Nov 2021	**Régimen Académico**

PIN de Validación: a5e509a3

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

A.N.A.
Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 94 # 72A - 92
Teléfono: 3002890703
Correo Electrónico: gerencia@geosigingenieria.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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) RICHARD ALFONSO GUTIERREZ LADINO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 80084195.

El(la) señor(a) RICHARD ALFONSO GUTIERREZ LADINO 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

a5e509a3

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal