

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo 2-IPR03-202501-00000160
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/ Subserie: RESOLUCIONES /Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71

Alcaldía de Bucaramanga
Secretaría del Interior
Inspección de Policía Rural No. 3

Bucaramanga, ocho (08) de enero de dos mil veinticinco (2025).

PROCESO POLICIVO: 001-2020

QUERELLANTE: ACUEDUCTO METROPOLITANO DE
BUCARAMANGA S.A ESP

APODERADO: WILMAR JAVIER JIMENEZ
CASTIBLANCO

QUERELLADO: GERARDO SEPULVEDA BLANCO

COMPORTAMIENTO: **Artículo 77.** Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente
Numeral 1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente

Encontrándose dentro de la oportunidad procesal, se advierten los memoriales radicados por las partes, procediendo el despacho a pronunciarse al respecto.

Con base a lo ordenado mediante acta de inspección ocular de fecha 21 de noviembre de 2024, donde se otorgó el plazo de un mes para allegar el informe pericial en el que conste el inventario de avalúo de las plantas que reposan en la parcela objeto del proceso de la referencia, se procederá a correr traslado a las partes, por el término de **diez (10) días hábiles**, a fin de que se pronuncien sobre ello.

Así mismo, se procederá a fijar fecha de audiencia pública, conforme al artículo 223 de la ley 1801 de 2016, para lo pertinente.

Conforme a lo expuesto, la Inspectora de Policía Rural del Corregimiento No. 3 de Bucaramanga, en uso de sus facultades legales,

RESUELVE

PRIMERO: FIJAR FECHA Y HORA para llevar a cabo audiencia pública, de acuerdo al artículo 223 de la ley 1801 de 2016, la cual se realizará el día cuatro (04) de febrero de 2025, a las 9:00 a.m., en la Inspección de Policía Rural No. 3 de Bucaramanga, ubicada en el conjunto residencial Plaza mayor, Ciudadela Real de Minas, entrada 8 local 106.

SEGUNDO: Correr traslado a las partes, por el término de diez (10) días hábiles, a fin de que presenten sus observaciones sobre el informe pericial en el que consta el inventario de avalúo de las plantas que reposan en la parcela objeto del proceso, de conformidad con el numeral 2 del artículo 444 del Código General del Proceso.

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL INTERIOR	No. Consecutivo 2-IPR03-202501-00000160
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE INSPECCIONES DE POLICÍA URBANAS Y RURALES Código TRD:2100	SERIE/ Subserie: RESOLUCIONES /Código Serie/Subserie (TRD) 2100.71

TERCERO: El presente auto se notifica por el medio más expedito y eficaz, de conformidad con el numeral 2 del Artículo 223 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana de la ley 1801 del 2016.

Comuníquese y Cúmplase


IREDAYANA FUENTES HÉRNANDEZ
Inspectora de Policía Rural No. 3 de Bucaramanga
Secretaria Del Interior
Alcaldía De Bucaramanga

ALCALDIA DE BUCARAMANGA
INSPECCIÓN DE POLICÍA RURAL
CORREGIMIENTO 3

El presente auto, se notifica a las partes en anotación hecha en el cuadro de ESTADOS No 001 de 2025 FIJADO la página web de la Alcaldía de Bucaramanga.

Bucaramanga, 09/01/2025.



INVENTARIO Y AVALUO VILLA ROSA 14/12/24

Desde Pedro Pablo Gómez Gòmez <pedrogpablog@gmail.com>

Fecha Dom 15/12/2024 18:57

Para Ins. Policia Rural 3 <ins.policia.rural3@bucaramanga.gov.co>; Pedro Pablo Gómez Gòmez <ppgg43@hotmail.com>

 1 archivo adjunto (24 KB)

Inv. y avalúo predio Villa Rosa.14-12-2024.docx;

PRECAUCIÓN REMITENTE EXTERNO Por favor, absténgase de abrir archivos adjuntos, seguir enlaces desconocidos o responder a este correo hasta que haya validado su legitimidad y procedencia. Cualquier anomalía detectada, le solicitamos que la reporte de inmediato al correo: mesadeayudatic@bucaramanga.gov.co ¡Gracias por su colaboración y atención a esta precaución!

Adjunto le envío el documento del inventario y avalúo.

"Aviso legal - Protección de Datos Personales: El MUNICIPIO DE BUCARAMANGA identificada con NIT. 890.201.222-0, ubicada en la Calle 35 No. 10-43 (Alcaldía de Bucaramanga), dando cumplimiento a lo estipulado en la Ley 1581 de 2012 y su decreto reglamentario 1074 de 2015, tendiente a la protección de datos personales lo invitamos a que conozca nuestra Política de Tratamiento de Información Personal la cual puede ser consultada en nuestro sitio web; en la Políticas se establece los derechos que le asisten como titular, el procedimiento para ejercerlos, las finalidades para la cual se tratan los datos, entre otros aspectos. Si usted tiene alguna inquietud frente al manejo de la información, envíe su solicitud a través de nuestra página web: www.bucaramanga.gov.co y con gusto será atendido."

*Aviso legal – Confidencialidad: La información contenida en este mensaje, en los archivos adjuntos son confidenciales, así como la INFORMACIÓN DE CONSULTA Y ASESORÍA ya que puede ser LEGALMENTE PRIVILEGIADA. Esta es de uso exclusivo del (de los) destinatario(s) sin la intención de que sea conocida por terceros, por lo tanto, de conformidad con las normas legales vigentes, su interceptación, sustracción, extravío, reproducción o uso no autorizado está prohibido a cualquier persona diferente. Si usted ha recibido este correo por error, equivocación u omisión queda estrictamente prohibido la utilización, copia, reimpresión, reenvío; cualquier acción tomada sobre este correo podrá ser penalizada legalmente. En tal caso, favor notificar en forma inmediata al remitente."

Para: Inspección de Policía Rural No. 3, Bucaramanga.

De: Pedro Pablo Gómez Gómez. Ingeniero Agrónomo.

c.c. 19.108.527 de Bogotá D.C. T. Profesional 6978.

Asunto: Informe pericial dentro del proceso 001 2.020

Fecha: 14 de diciembre de 2024.

1. Inventario de la siembra de café:

1.000 árboles de 6 meses, variedad caturra.

750 árboles de 3 años, variedad geisha.

750 árboles de 4 años, variedad caturra.

1.000 árboles de soca 7 años, variedad Borbón.

2. Estado del cultivo de café.

Se realizó una siembra aplicando un distanciamiento entre plantas de 1 m x 1 m y de 1.20 m entre calles.

Se aplicó un paquete tecnológico medio. No se hicieron análisis de suelo ni preparación del suelo.

3. Labores de mantenimiento, control fitosanitario y fertilización.

Se han realizado las labores de limpieza de malezas en forma manual, de acuerdo con la edad del cultivo. No se ha realizado limpieza de malezas con herbicida.

Se ha realizado la fertilización del cultivo de acuerdo con la edad de las siembras.

Se han hecho, oportunamente, los controles fitosanitarios de plagas y enfermedades del cultivo.

4. Siembra de cacao.

31 árboles de cacao de 4-5 años, variedad CCN-51, en producción.

5. Siembra de mango.

20 árboles de mango común de 4 años.

6. Siembra de cítricos.

18 árboles de limón criollo de 4 años.

2 árboles de limón tahití de 4 años.

2 árboles de limón tahití de 6 meses.

2 árboles de naranja tangelo.

7. Siembra de aguacate.

50 árboles de aguacate criollo de 4 años.

6 árboles de aguacate papelillo de 6 meses.

6 árboles de aguacate choquette de 6 meses.

8. Condiciones de clima e iluminación de los cultivos.

Debido a las condiciones debido al sombrero, los árboles de café y cacao, los cuales requieren más brillo solar, no están se están desarrollando con mayor rapidez.

9. Avalúo del cultivo.

Para hacer la cuantificación de los cultivos sembrados, definimos:

variedades promisorias y/o calidad.

árboles en producción.

árboles en crecimiento.

10. Avalúo de los Cultivos sembrados:

café caturra y geisha:	2.500 x 80.000 =	200.000.000
café en soca	: 1.000 x 50.000 =	50.000.000
cacao en producción:	31 x 80.000 =	2.480.000
frutales en prod.	: 90 x 50.000 =	4.500.000
frutales en crec.	: 16 x 30.000 =	480.000

11. Total avalúo de cultivos: \$257.460.000

Pedro Pablo Gómez Gómez.

Ing.Agrónomo.

Tarjeta Profesional No.6978

Correo Electrónico: pedrogpablog@gmail.com

Proceso No. 001 de 2020

Desde Wilmar Jimenez <wjimenez@amb.com.co>

Fecha Vie 20/12/2024 16:36

Para Ins. Policia Rural 3 <ins.policia.rural3@bucaramanga.gov.co>

CC Javier Alberto Leal Suarez <jleal@amb.com.co>

 1 archivo adjunto (11 MB)

20241208_Avalúo comercial_Mejoras_Bellavista.pdf;

PRECAUCIÓN REMITENTE EXTERNO Por favor, absténgase de abrir archivos adjuntos, seguir enlaces desconocidos o responder a este correo hasta que haya validado su legitimidad y procedencia. Cualquier anomalía detectada, le solicitamos que la reporte de inmediato al correo: mesadeayudatic@bucaramanga.gov.co ¡Gracias por su colaboración y atención a esta precaución!

Bucaramanga,

señores

INSPECCIÓN DE POLICIA RURAL CORREGIMIENTO No.

ASUNTO: PROCESO 001 DE 2020

QUERELLANTE: ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A ESP

QUERELLADO: GERARDO SEPULVEDA BLANCO

COMPORTAMIENTO: Artículo 77. Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente Numeral 1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente

De manera atenta y conforme al compromiso adquirido por parte de mi representada, nos permitimos allegar el respectivo avalúo sobre los cultivos encontrados en la porción terreno afectado por el querellado señor Gerardo Sepulveda.

teniendo en cuenta lo anterior, quedamos atentos a que por parte de su despacho se procede a convocar a la respectiva diligencia de negociación que permita poner fin a la problemática presentada.

cordialmente,

Wilmar Javier Jimenez Castiblanco

Profesional Asistente

Diagonal 32 Vía a Pamplona No. 30A - 51 "Parque del Agua"

Acueducto Metropolitano de Bucaramanga

TEL + (577) 6320220 Ext. 338

Bucaramanga-Colombia



Este mail puede contener secretos comerciales o información reservada, privilegiada o confidencial dirigida exclusivamente al destinatario. Si usted recibe este mail por error, le informamos que cualquier divulgación, copia o distribución que se haga de esta información se encuentra estrictamente prohibida. Le agradecemos informarnos inmediatamente de esta recepción errónea y destruir su contenido. Gracias de antemano por su cooperación."



Por favor considere su responsabilidad ambiental antes de imprimir este correo electrónico

"Aviso legal - Protección de Datos Personales: El MUNICIPIO DE BUCARAMANGA identificada con NIT. 890.201.222-0, ubicada en la Calle 35 No. 10-43 (Alcaldía de Bucaramanga), dando cumplimiento a lo estipulado en la Ley 1581 de 2012 y su decreto reglamentario 1074 de 2015, tendiente a la protección de datos personales lo invitamos a que conozca nuestra Política de Tratamiento de Información Personal la cual puede ser consultada en nuestro sitio web; en la Políticas se establece los derechos

que le asisten como titular, el procedimiento para ejercerlos, las finalidades para la cual se tratan los datos, entre otros aspectos. Si usted tiene alguna inquietud frente al manejo de la información, envíe su solicitud a través de nuestra página web: www.bucaramanga.gov.co y con gusto será atendido."

*Aviso legal – Confidencialidad: La información contenida en este mensaje, en los archivos adjuntos son confidenciales, así como la INFORMACIÓN DE CONSULTA Y ASESORÍA ya que puede ser LEGALMENTE PRIVILEGIADA. Esta es de uso exclusivo del (de los) destinatario(s) sin la intención de que sea conocida por terceros, por lo tanto, de conformidad con las normas legales vigentes, su interceptación, sustracción, extravío, reproducción o uso no autorizado está prohibido a cualquier persona diferente. Si usted ha recibido este correo por error, equivocación u omisión queda estrictamente prohibido la utilización, copia, reimpresión, reenvío; cualquier acción tomada sobre este correo podrá ser penalizada legalmente. En tal caso, favor notificar en forma inmediata al remitente."

Bucaramanga, Santander, 09 de diciembre de 2024.

Señores
ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P -amb
Diagonal 32 No. 30A - 51
Bucaramanga, Santander

Referencia: ORDEN DE TRABAJO No: 220/2024

Asunto. Entrega de informe de avalúo comercial de las mejoras existentes (cultivos y demás) en el predio bellavista identificado con el número de matrícula inmobiliaria 300-180949, ubicado en el municipio de Bucaramanga – Santander

Cordial saludo.

Con el fin de atender su solicitud de realización de avalúo comercial, se adjunta a la presente el resultado del avalúo correspondiente a las mejoras existentes (cultivos y demás) en el predio bellavista identificado con el número de matrícula inmobiliaria 300-180949, ubicado en el municipio de Bucaramanga - Santander, el cual fue practicado conforme a las normas y procedimientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, arrojando el siguiente resultado:

ITEM	DETALLE	VALOR
1	avalúo comercial de las mejoras existentes (cultivos y demás)	\$ 17.731.622,80

Atentamente,



NUBIA HERNÁNDEZ MANCILLA
R.A.A. AVAL-33676541
R.N.A. 4082



Avalúo comercial

NHM. 202411_AVP-0038

**Diciembre de
2024**

Inspección de Policía Rural No. 3

Proceso: 001-2020

**Querellante: Acueducto Metropolitano de Bucaramanga amb
S.A. E.S.P.**

Querellado: Gerardo Sepúlveda

Dirección: BELLAVISTA

Vereda: Gualilo Alto

Municipio: Bucaramanga

Departamento: Santander

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **Solicitud.** El presente informe de avalúo se presenta atendiendo la solicitud realizada por la Empresa de Acueducto Metropolitano de Bucaramanga **amb S.A. E.S.P.** con NIT 8902001622.
- 1.2. **Encargo Valuatorio:** realizar el avalúo comercial de las mejoras existentes (cultivos y Demás) en el predio Bellavista identificado con el número de matrícula Inmobiliaria 300-180949, ubicado en el municipio de Bucaramanga, departamento de Santander
- 1.3. **Fecha encargo valuatorio:** 14 de noviembre de 2024.
- 1.4. **Fecha de Visita al inmueble:** 21 de noviembre de 2024.
- 1.5. **Fecha de informe de avalúo.** 9 de diciembre de 2024
- 1.6. **Tipo de Inmueble.** Rural
- 1.7. **Tipo de avalúo:** de mejoras.
- 1.8. **Marco Jurídico:**
 - ✓ Ley 1673 de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
 - ✓ Resolución 620 de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
 - ✓ Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
 - ✓ Decreto 1420 de 1998 (Julio 24) Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª 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.
 - ✓ Código Civil Colombiano (Titulo XI, art 870 al 945)
 - ✓ Plan de Ordenamiento Territorial -POT Municipio de Bucaramanga.

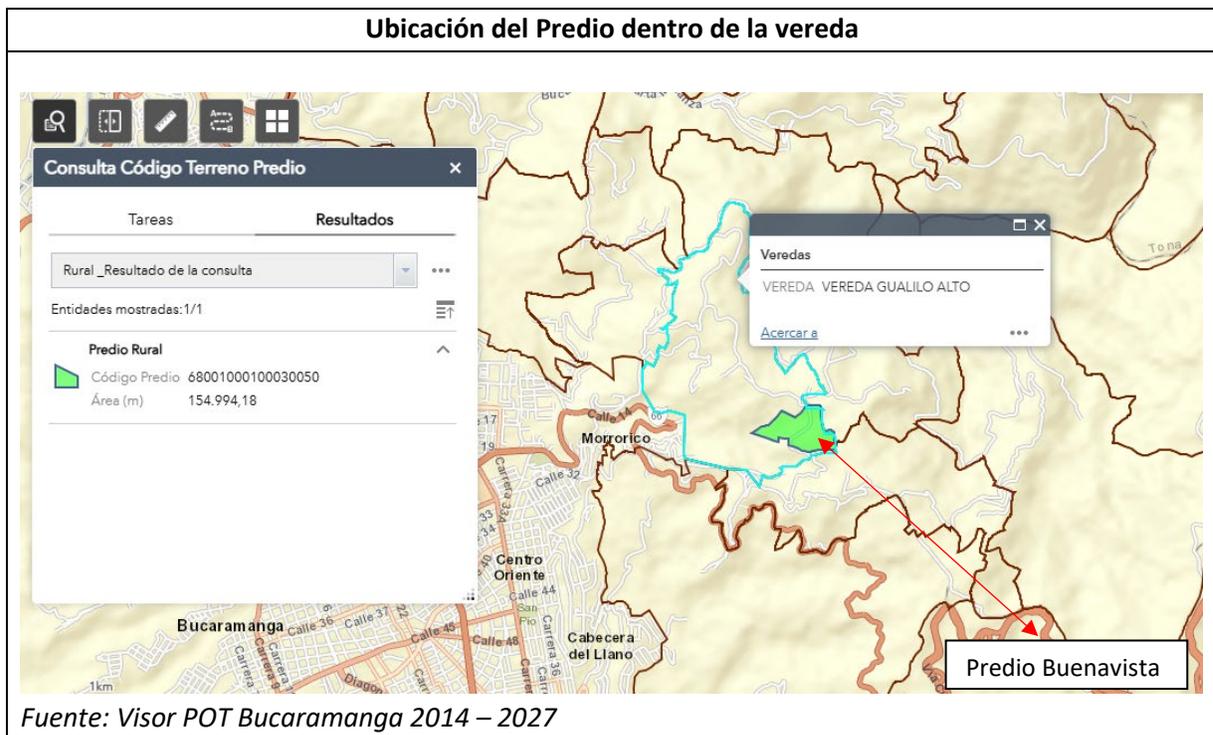
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- i. Certificado de tradición No. 300-180949
- ii. Escritura Publica No. 2711 del 15 de noviembre de 2003 de la Notaria decima del círculo de Bucaramanga.

3. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE DONDE SE ENCUENTRAN UBICADAS LAS MEJORAS

3.1. Ubicación.

- 3.1.1. **Departamento:** Santander
- 3.1.2. **Municipio:** Bucaramanga.
- 3.1.3. **Vereda:** Gualilo Alto
- 3.1.4. **Altura:** 1412msnm
- 3.1.5. **Dirección:** BELLAVISTA Según certificado de tradición 300-180949
BELLAVISTA VDA RETIRO GRANDE. Según Catastro-AMB-Área metropolitana de Bucaramanga.



3.1.6. Coordenadas:

Coordenadas

Fuente: Visor POT Bucaramanga 2014 – 2027

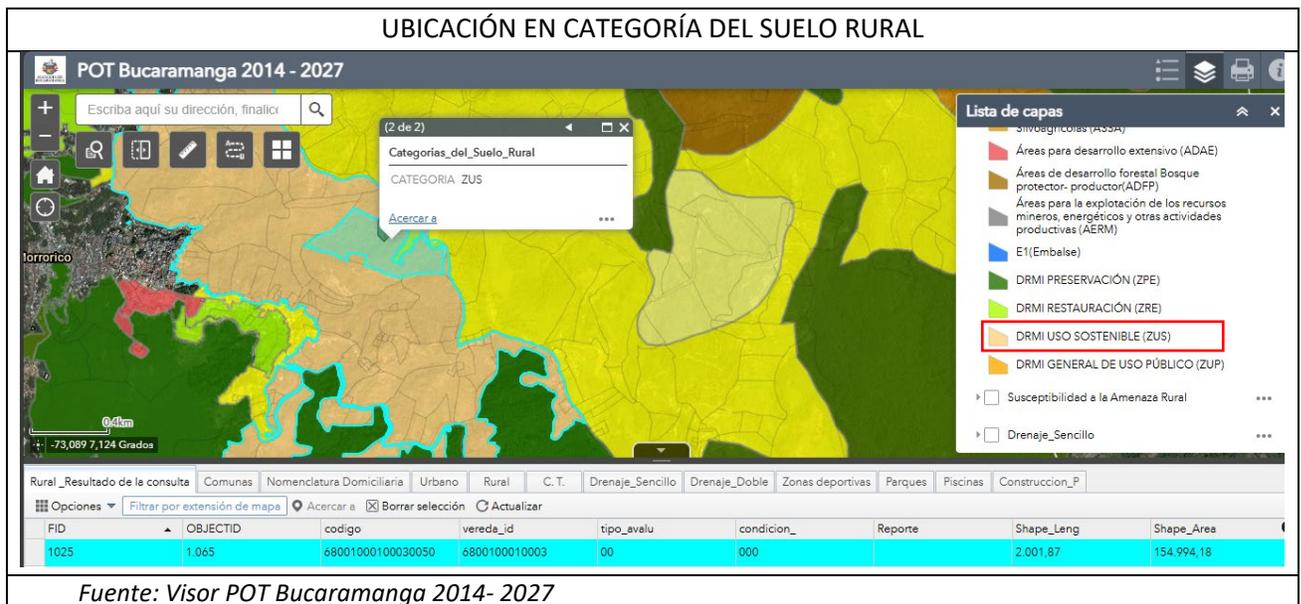
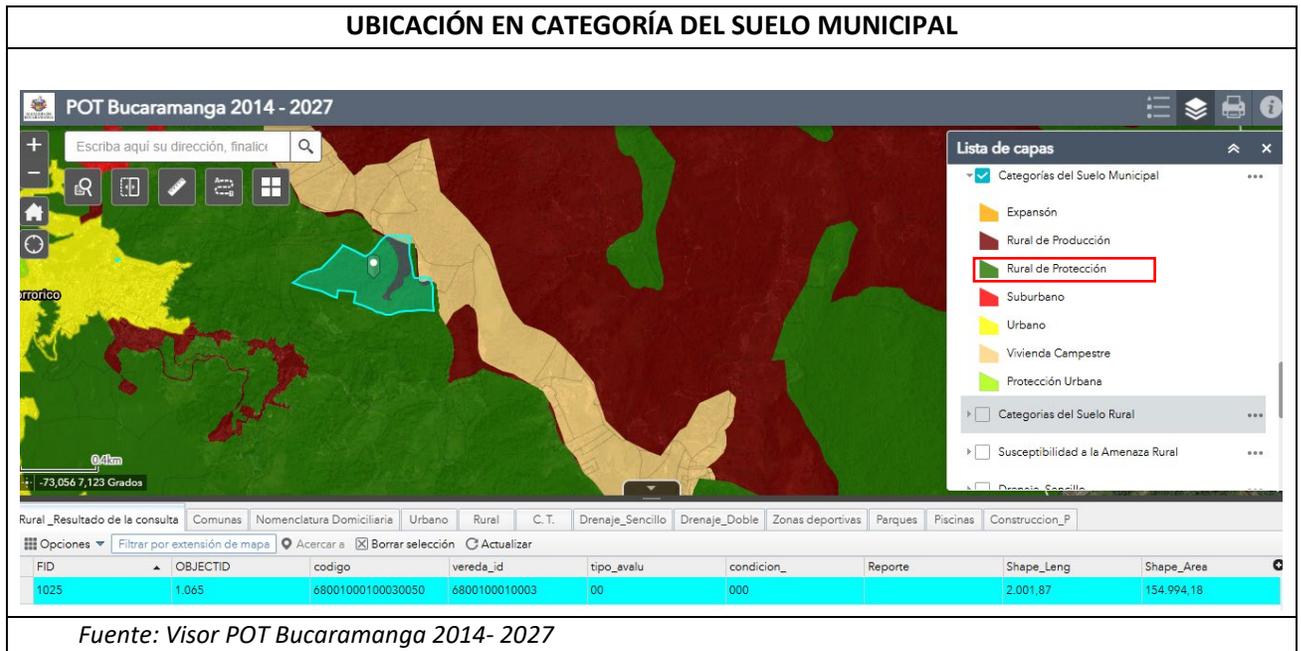
3.1.7. Vías de acceso: El acceso al inmueble se realiza por la vía que conduce de Bucaramanga a la Vereda Gualilo Alto. Recorrido aproximado de 4,5 kilómetros.

Vía de Acceso

Fuente: Google earth

3.2. Reglamentación Urbanísticas.

La reglamentación urbanística que rige el municipio de Bucaramanga está contenida en el Acuerdo No. 11 del 21 de mayo de 2014, "Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación del Municipio de Bucaramanga 2014 - 2027"; donde clasifica el suelo del inmueble denominado Bellavista, predio en el cual se ubican las mejoras objeto del presente informe de avalúo como **Rural de Protección**.



Según Concepto de usos del suelo expedido por la Secretaria de Planeación del municipio de Bucaramanga de fecha 28 de noviembre de 2024 con radicado 1-SA-202411-00220553 (el cual se adjunta al presente informe) , el inmueble donde estan ubicadas las mejoras se encuentra en:

(..)

1. AREAS DE DESARROLLO AGROFORESTALES AGROSILVOPASTORILES (ASASP)

En Concordancia con la información antecedente, el artículo 443 del POT establece lo siguiente:

Áreas de desarrollo agroforestales. *Son tierras aptas para desarrollar sistemas combinados donde se mezclen actividades agrícolas ganaderas y forestales mediante una correcta distribución de las tierras en arreglos espaciales en tiempo interactuando ecológicamente.*

La Agroforestería está basada principalmente en árboles de uso múltiple en relación a servicios ambientales: sombreado, conservación de la humedad, forraje, alimentos etc. En estas áreas se permiten los sistemas silvoagrícolas, silvopastoriles o agrosilvopastoriles

Así mismo, el artículo 44 del POT determina las Categorías de usos para el desarrollo agroforestal así:

CLASIFICACIÓN	CATEGORIAS DE USO	ACTIVIDADES
<i>Uso Principal</i>	<i>Uso sostenible</i>	<i>Sistemas agroforestales, Silvoagrícolas, Silvopastoriles y agrosilvopastoriles</i>
<i>Uso Compatible</i>	<i>Uso sostenible Uso de conocimiento Uso de disfrute</i>	<i>Agropecuaria sostenible Bosque protector Bosque Protector-Productor Investigación Ecoturismo y agroturismo</i>
<i>Uso Condicionado</i>	<i>Uso Sostenible</i>	<i>Agroindustria Explotación de material de arrastre (conforme producción limpia y con cumplimiento de requerimientos mineros y ambientales y obtención de las correspondientes autorizaciones, permisos o licencias)</i>

2. ÁREA DE MANEJO ESPECIAL DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA (DRMI)

El artículo 22 del Acuerdo Municipal del 2014, define que las áreas delimitadas en el Distrito Regional De Manejo Integrado De Bucaramanga-DRMI, se regulan por las disposiciones contenidas en el acuerdo 1246 de 2013 de la CMB, así:

3. **“Artículo 22°. Área de manejo especial Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI).** De acuerdo con el artículo 14 del Decreto Nacional 2372 de 2010, el Distrito de Manejo Integrado (DMI) se define como espacio geográfico en el que los paisajes y ecosistemas mantienen su composición y función, aunque su estructura haya sido modificada y cuyos valores naturales y culturales asociados se ponen al alcance de la población humana para destinarlos a su uso sostenible, preservación, restauración, conocimiento y disfrute. En el caso de Bucaramanga, por albergar paisajes y ecosistemas estratégicos en la escala regional ha sido denominado Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI) según Acuerdo 1246 de 2013 expedido por la Corporación Autónoma para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga.

Paragrafo 1. El Distrito Regional de Manejo Integrado se regula por las disposiciones contenidas en el Acuerdo 1246 de 2013 de la CMB o la norma que lo modifica, adicione o sustituya (subrayado fuera de texto)

... De igual manera , El Artículo del acuerdo 1246 de 2013 de la CMB, define los lineamientos de uso y manejo de la Zona de Usos Sostenible (ZUS), en el area del Distrito Regional de Manejo DRMI, asi:

Zona	Lineamientos de Manejo
Zona de Uso Sostenible	<i>El desarrollo agroforestal se debera llevar a cabo mediante planificación de fincas y asistencia tecnica dirigida al pequeño y mediano propietario, y los demas sistemas productivos ambientales enla zona.</i>
	<i>Para el desarrollo se deberan las intensidades de uso y aprovechamiento , consideran las diferentes actividades que el Decreto 2372 de 2010 permite desarrollar</i>
	<i>Se favorecera las actividades que impliquen la conservación de la biodiversidad y la produccion de alimentos.</i>
	<i>Para el desarrollo de la infraestructura vial en estas zonas se promovera el mejoramiento de las vías existentes y limitando nuevos desarrollos viales.</i>

Asi mismo, el Artículo decimo del acuerdo 1246 d 2013 de la CDMB, dispone:

“Para el desarrollo de las actividades permitidas en cada una de las zonas del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga, se debe contar con el respectivo permiso, concesión, licencia o

autorización a que haya lugar, otorgado por la Autoridad Ambiental y acompañada de los criterios técnicos para su utilización. (subrayado fuer de texto)

(...)

3.3. Información Catastral

Cedula Catastral Nacional. 680010001000000030050000000000

FICHA PREDIAL N° 2192210 - NORMAL ?
✕

i INFORMACIÓN GENERAL
Nro ficha - 2192210

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Municipio: [001] - BUCARAMANGA	Zona: RURAL
Corregimiento: Rural	Sector: [001] - SECTOR 1
Manzana/Vereda: VRD-0003	Predio: 00050
Característica: IGAC 8	Informalidad: No
Tipo predio: No disponible	Estrato: No disponible
Destino: AGROPECUARIO	
Cédula catastral: 0010000001000300050000000000	
Número Predial Anterior: 68001000100030050000	Ver Predio: 📍
NPN: 680010001000000030050000000000	EXPORTAR Seleccione
Código Homologado: BT00001SSAF	
Nupre: No disponible	

DIRECCIONES DEL PREDIO

Principal	Tipo	Dirección
SI	Real	BELLAVISTA VDA RETIRO GRANDE

🌿 INFORMACIÓN DE ÁREAS

Áreas Alfanuméricas

Área Total Lote:	16,7544 ha	Área Construida Privada:	0 m²
------------------	------------	--------------------------	------

Áreas Geográficas

Área Total:	14,3305 ha
-------------	------------

💰 INFORMACIÓN DEL ASPECTO ECONÓMICO

Zonas Físicas

Código	Área Zona	Porcentaje	Tipo Zona
40	2,3714 ha	0,00 %	NORMAL
42	14,3830 ha	0,00 %	NORMAL

Zonas Geoeconómicas

Código	Área Zona	Porcentaje	Tipo Zona
7	2,3714 ha	0,00 %	NORMAL
9	12,0102 ha	0,00 %	NORMAL

[VER MÁS ZONAS GEOECONÓMICAS](#)

Zonas Físicas Geográficas

Código de zona	Área Zona	Tipo
40	2,0283 ha	Área Privada
42	12,3021 ha	Área Privada

Zonas Geoeconómicas Geográficas

Código de zona	Área Zona	Tipo
14	2,0295 ha	Área Privada
7	2,0283 ha	Área Privada
9	10,2726 ha	Área Privada

Fuente: Visor Catastral -AMB

*Informe de Avalúo predio con matrícula Inmobiliaria No. 300-180949
Predio Bellavista Vda Gualilo Alto- Página 8 de 30*

3.4. Titulación e Información Jurídica

3.4.1. Propietario:

PROPIETARIO	NIT	PORCENTAJE
COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P	No reporta en el certificado de tradición	100%

Fuente: Certificado de tradición 300-180949

3.4.2. **Título de adquisición:** Escritura Publica No. 2711 del 15 de diciembre de 2003 de la Notaria decima del Círculo de Bucaramanga.

3.4.3. **Matricula inmobiliaria.** 300-180949

Observaciones Jurídicas. El inmueble no presenta embargos ni limitaciones (fuente Consulta Ventanilla Única de Registro de Fecha 01 de diciembre de 2024) Lo anterior no constituye un estudio de títulos.

3.4.4. Área del Terreno del predio

- Según certificado de tradición 300-180949 el inmueble tiene un área de 16 Ha. 7544 m²
- Según Escritura Pública 2711 del 15 de diciembre de 2003 de la Notaria 10 de Bucaramanga el inmueble tiene un área 16 Ha. 7544 m²
- Según Catastro el inmueble tiene un área de 16 Ha. 7544 m²

3.4.5. Linderos y dimensiones.

Según la Escritura Publica No. 2711 del 15 de diciembre de 2003 de la Notaria 10 de Bucaramanga los linderos son los siguientes:

(...)

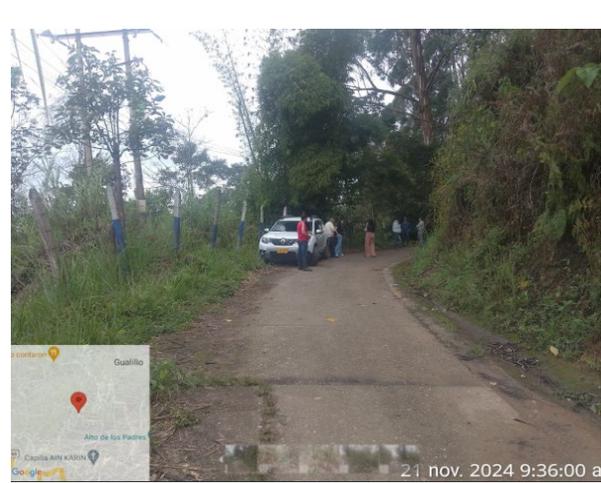
POR EL ORIENTE, de la cota 1555 a la cota 1452, linda, ramal al medio en parte, cerca al medio en parte, carretera de esta finca al medio en parte y cercas al medio en lo restante, con propiedades de la "Compañía de Jesús" y de Pedro pablo Martines Serrano; POR EL NORTE, de la cota 1452 a la cota 1280 carretera de esta finca y cerca al medio en parte y en su mayor longitud caño o quebrada al medio, colinda con lote vendido a Argelio Mojica con propiedad de Trino o José Trinidad Acuña; POR EL OCCIDENTE, de la cota 1280 a la cota 1424, colinda así en parte con propiedad de Domingo Rodriguez y Mariela Arias Vega cerca al medio; y en parte con carretera el Gualilo; y por el SURORIENTE, cecas al medio, con propiedad de Miguel Aparicio.

(...)

- 3.4.6. **Topografía y Relieve:** El terreno es de relieve Quebrado
- 3.4.7. **Forma geométrica:** El terreno es de forma geométrica irregular.

4. DESCRIPCIÓN DE LAS MEJORAS ENCONTRADAS EN EL INMUEBLE

Al inmueble se accede por el carreteable que del municipio de Bucaramanga conduce a la vereda Galillo Alto hasta el punto ubicado en las coordenadas 7° 7'55.20"N, 73° 5'25.40"O, de este punto se ingresa al predio hasta llegar al área donde se encuentran las mejoras.

REGISTRO FOTOGRAFICO: ACCESO AL AREA DONDE SE ENCUENTRAN LAS MEJORAS	
	
<i>Fotografía No.1. Via de acceso veredal la cual atraviesa el predio Bellavista</i>	<i>Fotografía No. 3. Via de acceso veredal la cual atraviesa el predio Bellavista</i>
	
<i>Fotografía No. 3. Acceso a la franja de terreno donde se encuentran las mejoras</i>	<i>Fotografía No. 4. Acceso a la franja de terreno donde se encuentran las mejoras</i>

4.1. Usos del suelo del área donde se encuentran las mejoras.

Es relevante indicar que una vez realizada la superposición del polígono donde se encuentran las mejoras con el plano de “Categorías del suelo municipal” del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga se encontró que dicha área se registra en la **Categoría de Áreas de Protección** como se observa a continuación:



Fuente: POT Bucaramanga 2014-2027

Así mismo, dando cumplimiento al **Artículo 7º.- Identificación física del predio**, de la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi el cual indica que:

(...)

*Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, **pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo** (negrilla y subrayado propio)*

Se procede a realizar un análisis del uso que actualmente se le está dando al predio con respecto al uso reglamentado:

Como se aprecia en el numeral 3.2 del presente informe, el inmueble donde se ubican las mejoras objeto del presente avalúo, según Concepto de Usos del Suelo expedido por la secretaria de Planeación del municipio de Bucaramanga, se encuentra en Áreas de Desarrollo Agroforestales Agrosilvopastoriles (ASASP) y Área de Manejo Especial Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI), las cuales se relacionan a servicios ambientales condicionando las actividades agropecuarias a usos sostenibles, toda vez que son áreas de interés tanto para la comunidad como para las entidades

estatales, entes que buscan garantizar el mantenimiento de los procesos ecológicos básicos de los ecosistemas

Adicional, el mismo concepto de suelos indica que:

“Para el desarrollo de las actividades permitidas en cada una de las zonas del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga, se debe contar con el respectivo permiso, concesión, licencia o autorización a que haya lugar, otorgado por la Autoridad Ambiental y acompañada de los criterios técnicos para su utilización. (subrayado fuer de texto)

Teniendo en cuenta las anteriores restricciones normativas a las que hace referencia el Concepto de Usos del Suelo, y la presencia de gran variedad de árboles nativos, espesa vegetación presente en el polígono dónde se encuentran las mejoras y las condiciones fisiográficas del terreno **se concluye que los cultivos existentes no cumplen con las actividades sostenibles que exige la norma y tampoco las condiciones en que se encuentran permiten su desarrollo.**

Como se observó en terreno y como se observa en el registro fotográfico los cultivos presentes muestran un desarrollo bajo con respecto a su edad, por lo tanto, su rendimiento y producción no será la esperada en el mismo cultivo bajo condiciones normales.

Ahora bien, atendiendo la solicitud del encargo valuatorio, se procede a realizar la descripción y la tasación de las mejoras existentes (cultivos y Demás) registradas el día de la visita:

4..2. Descripción de las Mejoras:

- **Construcción (Enramada)**

“Enramada ”	
Descripción General	Enramada tipo sencilla. Medidas 2,70m x 5,20 Area: 14,04 m ²
Vetustez	Tres (03) años aproximadamente
Características constructivas	Estructura: Armazon:Madera Cubierta: Teja de zinc Ceramiento: Lona verde Pisos: Tierra Conservación: regular
Estadod e conservación y mantenimientos	Conservación: regular estado

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LAS MEJORAS (ENRAMADA)



Fotografía No.5.



Fotografía No.6..

Descripción: Enramada 2,70 x 5,20. Cubierta teja de zinc, estructura en madera y cerramiento en lona verde, estado de conservación: malo.

• **Cultivos**

ITEM	ESPECIE	EDAD	Cantidad
1	Yuca	6 meses aprox.	50
2	Café (variedad Caturra)	2 meses aprox.	1000
3	Café (variedad Caturra)	3 años 6 meses aprox.	750
4	Café (variedad Geisha)	3 años 6 meses aprox.	750
5	Café (variedad Caturra) zoca	7 a 8 años aprox.	1000
6	Aguacate injertado (especie papelillo)	2 meses	12
7	Aguacate	3 a 7 años aprox.	30
8	Mangos	4 a 5 años aprox.	26
9	cacao	3 a 4 años aprox.	31
10	Cítrico	1 mes aprox.	6
11	Limón	3 años aprox.	20
12	Mata de Plátano	6 meses a 1 año aprox..	5

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LOS CULTIVOS ENCOTRADAS EN EL INMUEBLE



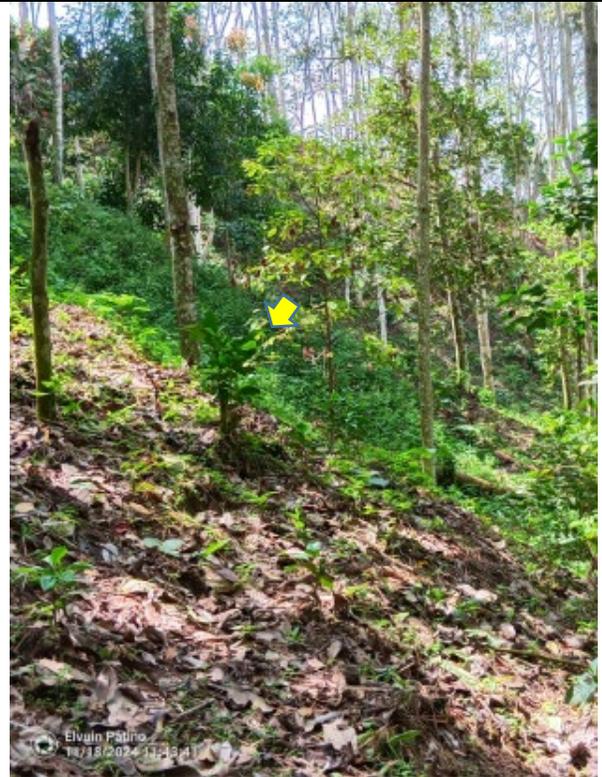
Fotografía No.4. Descripción: Cultivo Yuca. Edad aproximada 6 meses



Fotografía No.5. Descripción: Plantula de Café. Edad aprox. dos meses



Fotografía No. 6. Descripción: Plantula de Café. Edad aprox 3 años 1/2



Fotografía No. 7. Descripción: Zoca especie Caturra(Renuevo del árbol del tronco del café) Edad aprox. 7 a 8 años

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LAS MEJORAS ENCOTRADAS EN EL INMUEBLE



Fotografía No 8. Descripción: especie Aguacate, bajo sembra.



Fotografía No.9. Descripción: Aguacate papelillo, edad aprox. 2 meses



Fotografía No.10. Descripción: Especie Citricos



Fotografía No. 11. Descripción Especie Cacao

REGISTRO FOTOGRÁFICO DE LAS MEJORAS ENCOTRADAS EN EL INMUEBLE

	
<p>Fotografía No 12. Descripción Mata de Platano</p>	<p>Fotografía No.13. Plantula de aguacate en la cual se observa el escaso manejo agronomico del cultivo.</p>

5. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008 y el Artículo 22 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el IGAC

- Para la construcción: Resolución N° 620 de 2008

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. (subrayado y negrilla fuente propia)

(...)

- Para los cultivos: Decreto 1420 de 1998

Artículo 22. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

(...)

A. Para los cultivos:

1. La variedad

1. La densidad del cultivo

1. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo

1. El estado fitosanitario

1. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

6. CONSIDERACIONES

- La ubicación del predio zona urbana del municipio.
- Uso del suelo según normas urbanísticas
- El estado de conservación del predio.
- Distribución interior, materiales y estado de conservación.
- Además, se considera factores de tamaño, destino económico, especificaciones, estado, conservación y diseño.

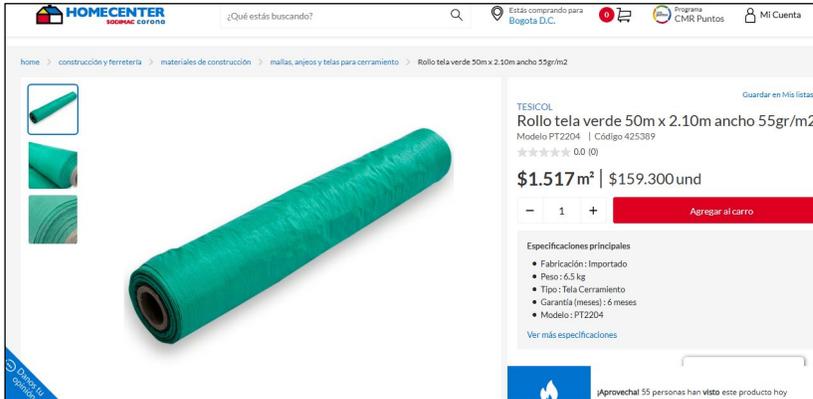
7. INVESTIGACIÓN ECONOMICA

7.1. CONSTRUCCIÓN. (ENRAMADA)

Para establecer el valor de la construcción, se utiliza el método de costo de reposición, tomando como base los valores de la revista especializada en construcción CONSTRUINFORMES edición No. 196 de 2024. Es importante indicar que a dicho valor de reposición a nuevo se le aplica la respectiva depreciación por medio de las tablas de Fitto y Corvini, obteniendo lo siguiente.

PRESUPUESTO ENRAMADA (CONSTRUCCIÓN NUEVA)						
DESCRIPCIÓN	UND	CANT	V. UNITARIO	V. TOTAL	PAG	REVISTA
Descapote a mano H15+retiro 20mts	m ²	14,04	\$ 3.503,86	\$ 49.194,19	27	CONSTRUINFORMES 196
Excavación a mano en tierra 0-100 m	m ³	7,02	\$ 38.473,16	\$ 270.081,58	28	CONSTRUINFORMES 196
Teja ondulada Zinc	m ²	14,04	\$ 27.630,78	\$ 387.936,15	39	CONSTRUINFORMES 196
Cerramiento lona verde	m ²	16	\$ 1.517,00	\$ 24.272,00		CONSULTA HOMCENTER
varas	m	12	\$ 6.061,00	\$ 72.732,00	10	CONSTRUINFORMES 196
COSTOS DIRECTOS				\$ 804.215,93		
AIU			15%	\$ 120.632,39		
VALOR TOTAL				\$ 924.848,32		
VALOR UNITARIO			m ²	\$ 65.872,39		

Consulta Valor m² Cerramiento Lona verde



Valor del metro cuadrado como nuevo de la construcción (enramada): \$65.872,39 M/L (SESENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS CON TREINTA Y NUEVE CENTAVOS)

Ahora bien, una vez estimado el costo total de la construcción (enramada) a hoy (como nuevo) se da aplicación al Parágrafo del Artículo 3º.- Método de costo de reposición de la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi el cual indica:

(...)

Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

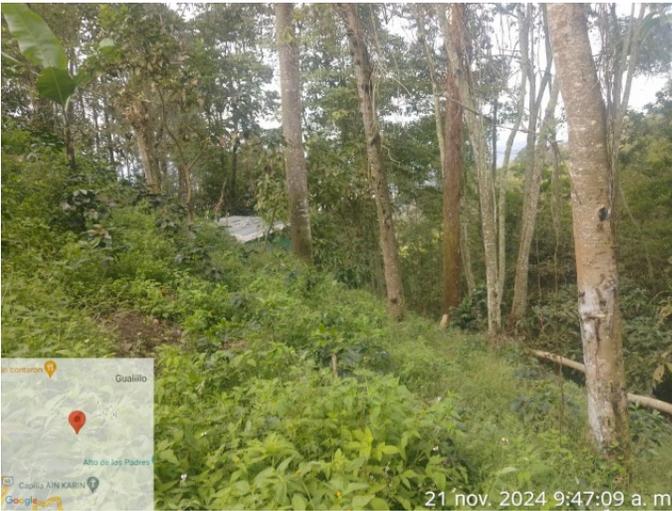
CONSTRUCCIONES	E D A D	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CONSTRUCCIÓN	3	10	30,00	4,0	61,84%	\$ 65.872	\$ 40.735	\$ 25.137

Valor adoptado por metro cuadrado construido (enramada): \$ 25.137 ML (VEINTICINCO MIL CIENTO TREINTA Y SIETE PESOS M/L)

7.2. CULTIVOS

Se procede a realizar la tasación de los cultivos dando cumplimiento al decreto 1420 de 2008 expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, para lo cual se tuvo en cuenta el manejo fitosanitario y manejo agronómico, toda vez que estas actividades determinan el rendimiento y producción de la planta.

En el siguiente registro fotográfico se evidencia que los cultivos presentes no cuentan con prácticas agronómicas de manejo adecuado para su producción, por lo tanto para la realización de la presente tasación serán tratados como cultivos no tecnificados.

REGISTRO FOTOGRÁFICO	
	
<p style="text-align: center;"><i>Fotografía No.14 . Se evidencia el escaso control de malezas en el cultivo.</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>Fotografía No.15 Plantula de aguacate con raquitismo por la escases de nutrientes y luz</i></p>

A continuación, se presentan los costos por establecimiento de los cultivos registrados los cuales se basaron en consultas realizadas en la plataforma de Departamento Nacional de Estadística (DANE) - Sistema de Información de Precios y Abastecimiento del Sector Agropecuario (SIPSA) y consultas a proveedores.



Fuente: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/agropecuario/sistema-de-informacion-de-precios-sipsa>

• **Yuca.**

Zonal: Santanderes						
ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE YUCA numero de plantas 10.000						
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.) AÑO 2018						
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	% PARTICI	VALOR TOTAL	COSTOS PRODUCCION
	UNIDAD	CANTIDAD				
COSTOS DIRECTOS						
Labores						
Preparación Terreno	Jrl	15	\$ 43.333,00	13,42	\$ 649.995,00	
Trazo y alineamientos	Jrl	10	\$ 43.333,00	8,94	\$ 433.330,00	
Fertilización	Jrl	3	\$ 43.333,00	2,68	\$ 129.999,00	
Semilla(vivero sitio)	ju	10	\$ 43.333,00	8,94	\$ 433.330,00	
Siembra	Jrl	15	\$ 43.333,00	13,42	\$ 649.995,00	
Control de malezas aporques	Jrl	20	\$ 43.333,00	17,89	\$ 866.660,00	
control de plagas	Jrl	3	\$ 43.333,00	2,68	\$ 129.999,00	
Cosecha	Jrl	15	\$ 43.333,00	0,00		\$ 649.995,00
Subtotal	Mano de Obra	91		67,97	\$ 3.293.308,00	\$ 649.995,00
Insumos						
Semilla Bto 50 Kg	Bto	10	\$ 51.750,00	10,68	\$ 517.500,00	
Agrimins 8-5-0-6	Bto	1	\$ 125.000,00	2,58	\$ 125.000,00	
Fulminator 600 Ec	Lt	2	\$ 84.650,00	3,49	\$ 169.300,00	
Agrotin SI	Lt	1	\$ 25.000,00	0,52	\$ 25.000,00	
Fertilizante 10-30-10	Bto	4	\$ 168.825,00	13,94	\$ 675.300,00	
Latigo EC	Lt	1	\$ 39.650,00	0,82	\$ 39.650,00	
Costal plástico	Un	200	\$ 700,00	0,00		\$ 140.000,00
Subtotal				32,03	\$ 1.551.750,00	\$ -
TOTAL COSTOS DIRECTOS				100,00	\$ 4.845.058,00	\$ 649.995,00
FINANCIACIÓN 80% BANCO						
COSTOS INDIRECTOS						
Asistencia Técnica	Semestre	1,0				
Arrendamiento	Semestre	6,0				
Administración	Semestre	2,0				
IFlete a sitio de acopio	ton	11,04	\$ 30.000,00			\$ 331.200,00
Subtotal						
OTROS COSTOS INDIRECTOS						
Comisión F.A.G	Semestre	1,0				
I.V.A.sobre comisión	Semestre	16,0				
Costos financieros	Semestre	7,5				
Subtotal						
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES				100,00	\$ 4.845.058,00	\$ 981.195,00
VALOR ESTABLECIMIENTO POR M2						\$ 484,51
PRODUCCION POR HA						13,56
PRECIO						\$ 126.500,00
INGRESOS						\$ 1.715.340,00
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 1.790.435,83
Punto de equilibrio Ton/Ha						-0,59
VALOR PRODUCCION TECNIFICADA M2						\$ 179,04
VALOR ESTABLECIMIENTO POR PLANTA						\$ 484,51

Costos de establecimiento por planta: \$ 484 M/L (CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/L)

• **Cultivo de Café (2 meses aprox.)**

Oficina:		Zonal:		Santanderes		Planificador:	
ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE CAFÉ DESNSIDAD 8000 PLANTAS							
NOBRE CIENTÍFICO				COFFEA ARABICA L.			
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.)							
ACTIVIDADES	PATRON		2007			VALOR TOTAL	
	UNIDAD	CANT	PRECIO/ UNIDAD	%	PARTIC	VALOR TOTAL	AÑO PRODUCCION
COSTOS DIRECTOS							
Labores							
Control Malezas	Jrl	20	\$ 43.333,00	6,43	\$	866.660,00	\$ 866.660,00
Resiembr	Jrl	5	\$ 43.333,00	1,61	\$	216.665,00	\$ 216.665,00
Plantula (vivero en el sitio)	Jrl	30	\$ 43.333,00	9,65	\$	1.299.990,00	
Poda	Jrl	5	\$ 43.333,00	1,61	\$	216.665,00	\$ 216.665,00
Manejo sombrio	Jrl	25	\$ 43.333,00	8,04	\$	1.083.325,00	\$ 1.083.325,00
Riego (operario mantenimiento)	jrl	25	\$ 43.333,00	8,04	\$	1.083.325,00	\$ 350.000,00
Abonamiento	Jrl	3	\$ 43.333,00	0,97	\$	129.999,00	\$ 129.999,00
Recolección y Beneficio	Jrl	30	\$ 43.333,00	0,00			\$ 1.299.990,00
Subtotal	Mano de Obra	143		36,35	\$	4.896.629,00	\$ 4.163.304,00
Insumos							
Semilla sobre 15 semillas		533	\$ 6.926,67	27,43	\$	3.694.222,22	
Abono organico	Bto	30	\$ 54.000,00	12,03	\$	1.620.000,00	\$ 1.620.000,00
Urea	Bto	8	\$ 115.933,00	6,89	\$	927.464,00	\$ 927.464,00
Triple 15	Bto	15	\$ 155.400,00	17,31	\$	2.331.000,00	\$ 2.331.000,00
Costal plástico	Unid	65	\$ 700,00	0,00			\$ 45.500,00
Subtotal				36,22	\$	8.572.686,22	\$ 4.923.964,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS						\$ 13.469.315,22	\$ 9.087.268,00
COSTOS INDIRECTOS							
IFlete a sitio de acopio	ton	2,5	\$ 30.000,00				\$ 75.000,00
Subtotal							
Subtotal							
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES				72,57	\$	13.469.315,22	\$ 9.162.268,00
COSTOS DE PRODUCCION		años	3				\$ 27.486.804,00
PRODUCCION AÑO		Tn					4,00
PRODUCCION AÑOS REMANENTES		años	3				12,00
PRECIO		Tn					\$ 6.355.000,00
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 76.260.000,00	
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 29.419.900,65	
Punto de equilibrio Ton/Ha							3,00
RENTABILIDAD ESPERADA EN 18 AÑOS DTF 4,81%						\$ 33.872.664,82	
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						\$ 19.602.236,59	
VALOR TOTAL PRODUCCION FUTURA POR PLANTA						\$ 2.450,28	
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 1.683,66	

El valor de establecimiento por plántula se estimó en \$1.683 m/l (MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS M/L), se evidenció durante la visita al predio que el cultivo tiene un escaso manejo agronómico (Bajo control de malezas, aplicación de fertilizantes, riego entre otros) al igual que un escaso manejo fitosanitario (Bajo control de plagas y enfermedades) trayendo como consecuencia que el factor de riesgo del cultivo sea mayor y por ende sus rendimientos se encuentran por debajo de un cultivo que aunque no sean tecnificado si presente buenas prácticas de manejo.

• **Cultivo de Café (superior a 3 años.)**

Oficina:		Zonal:		Santanderes		Planificador:	
ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE CAFÉ DESNSIDAD 8000 PLANTAS							
NOBRE CIENTÍFICO				COFFEA ARABICA L.			
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.)							
ACTIVIDADES	PATRON		2007			VALOR TOTAL	
	UNIDAD	CANT	PRECIO/ UNIDAD	%	PARTIC	VALOR TOTAL	AÑO PRODUCCION
COSTOS DIRECTOS							
Labores							
Control Malezas	Jrl	20	\$ 43.333,00	6,43		\$ 866.660,00	\$ 866.660,00
Resiembra	Jrl	5	\$ 43.333,00	1,61		\$ 216.665,00	\$ 216.665,00
Plantula (vivero en el sitio)	Jrl	30	\$ 43.333,00	9,65		\$ 1.299.990,00	
Poda	Jrl	5	\$ 43.333,00	1,61		\$ 216.665,00	\$ 216.665,00
Manejo sombrio	Jrl	25	\$ 43.333,00	8,04		\$ 1.083.325,00	\$ 1.083.325,00
Riego (operario mantenimient	jrl	25	\$ 43.333,00	8,04		\$ 1.083.325,00	\$ 350.000,00
Abonamiento	Jrl	3	\$ 43.333,00	0,97		\$ 129.999,00	\$ 129.999,00
Recolección y Beneficio	Jrl	30	\$ 43.333,00	0,00			\$ 1.299.990,00
Subtotal	Mano de Obra	143		36,35		\$ 4.896.629,00	\$ 4.163.304,00
Insumos							
Semilla sobre 15 semillas		533	\$ 6.926,67	27,43		\$ 3.694.222,22	
Abono organico	Bto	30	\$ 54.000,00	12,03		\$ 1.620.000,00	\$ 1.620.000,00
Urea	Bto	8	\$ 115.933,00	6,89		\$ 927.464,00	\$ 927.464,00
Triple 15	Bto	15	\$ 155.400,00	17,31		\$ 2.331.000,00	\$ 2.331.000,00
Costal plástico	Unid	65	\$ 700,00	0,00			\$ 45.500,00
Subtotal				36,22		\$ 8.572.686,22	\$ 4.923.964,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS						\$ 13.469.315,22	\$ 9.087.268,00
COSTOS INDIRECTOS							
IFlete a sitio de acopio	ton	2,5	\$ 30.000,00				\$ 75.000,00
Subtotal							
Subtotal							
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES				72,57		\$ 13.469.315,22	\$ 9.162.268,00
COSTOS DE PRODUCCION		años	3				\$ 27.486.804,00
PRODUCCION AÑO		Tn					4,00
PRODUCCION AÑOS REMANENTES		años	3				12,00
PRECIO		Tn					\$ 6.355.000,00
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 76.260.000,00	
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 29.419.900,65	
Punto de equilibrio Ton/Ha							3,00
RENTABILIDAD ESPERADA EN 18 AÑOS DTF 4,81%						\$ 33.872.664,82	
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						\$ 19.602.236,59	
VALOR TOTAL PRODUCCION FUTURA POR PLANTA						\$ 2.450,28	
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 1.683,66	
VALOR TOTAL PLANTA TECNIFICADA						\$ 4.133,94	
VALOR TOTAL PLANTA NO TECNIFICADA						\$ 3.398,86	

El valor por plántula se estimó en \$3.399 m/l (tres mil trescientos noventa y nueve PESOS M/L). Este valor se adoptó teniendo en cuenta la productividad de una planta no tecnificada con un manejo fitosanitario y agronómico en condiciones normales.

• **Cultivo Cacao**

Zonal: Santanderes						
ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE CACAO						
ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE CACAO						
NOBRE CIENTÍFICO PRUNUS PERSICA DIST, SIEMBRE 3X3 DENSIDAD 1111 PLANTAS						
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.)						
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	% PARTICI	VALOR TOTAL	AÑO PRODUCCION
	UNIDAD	CANTIDAD				
COSTOS DIRECTOS						
Labores						
Limpieza	Jrl	15	\$ 43.333,00	3,35	\$ 649.995,00	\$324.997,50
Raleo	Jrl	52	\$ 43.333,00	11,62	\$ 2.253.316,00	\$1.126.658,00
siembra de plántulas y sombrero	jrl	20	\$ 43.333,00	4,47	\$ 866.660,00	
control de maleza manual	jrl	20	\$ 43.333,00	4,47	\$ 866.660,00	\$866.660,00
Recolección fruto	Jrl	0	\$ 43.333,00	0,00		\$450.000,00
Fumigada	Jrl	12	\$ 43.333,00	2,68	\$ 519.996,00	\$450.000,00
Plantula (viviero en el sitio)	jrl	60	\$ 43.333,00	13,40	\$ 2.599.980,00	
IRiego (operario mantenimiento)	jrl	40	\$ 43.333,00	8,94	\$ 1.733.320,00	
Podas (3 veces en dos años)	Jrl	45	\$ 43.333,00	10,05	\$ 1.949.985,00	\$1.949.985,00
Fertilizado con químico y orgánico	Jrl	15	\$ 43.333,00	3,35	\$ 649.995,00	\$649.995,00
Subtotal				62,33	\$ 12.089.907,00	\$5.818.295,50
Semillas de Cacao						
Agrimins	kgr	5	\$ 42.000,00	1,08	\$ 210.000,00	
fertilizante 10-30-10	bulto	3	\$ 125.000,00	1,93	\$ 375.000,00	\$375.000,00
cloruro de potasio kcl	bulto	10	\$ 168.825,00	8,70	\$ 1.688.250,00	\$1.688.250,00
Abono orgánico	bulto	9	\$ 113.000,00	5,24	\$ 1.017.000,00	\$1.017.000,00
Sulfato de amonio	Bto	40	\$ 54.000,00	11,14	\$ 2.160.000,00	\$2.160.000,00
disfosfato de amonio	bulto	4	\$ 89.500,00	1,85	\$ 358.000,00	\$358.000,00
Nativo sc	bulto	2	\$ 189.800,00	1,96	\$ 379.600,00	\$379.600,00
Opera	lt	1,00	\$ 195.000,00	1,01	\$ 195.000,00	\$195.000,00
RHODAX 70 WP	Its	1,50	\$ 185.300,00	1,43	\$ 277.950,00	\$277.950,00
Rally	DOSIS	2,00	\$ 2.133,00	0,02	\$ 4.266,00	\$4.266,00
Polythion S C	sobres	10,00	\$ 27.767,00	1,43	\$ 277.670,00	\$277.670,00
Carbendacin 500 sc	Its	2	\$ 20.000,00	0,21	\$ 40.000,00	\$40.000,00
oxicloruro de cobre	Its	3,00	\$ 28.600,00	0,44	\$ 85.800,00	\$85.800,00
Karate Zeon	kg	5,00	\$ 17.439,00	0,45	\$ 87.195,00	\$87.195,00
vertimec 1,8% EC	dosis	5,00	\$ 17.433,00	0,45	\$ 87.165,00	\$87.165,00
subtotal	dosis	2,00	\$ 31.500,00	0,32	\$ 63.000,00	\$63.000,00
				37,67	\$ 7.305.896	\$7.095.896,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS				100,00	\$ 19.395.803,00	
FINANCIACIÓN 80% BANCO						
COSTOS INDIRECTOS						
Asistencia Técnica	Semestre	1,0				\$450.000,00
Arrendamiento	Semestre	6,0				
Administración	Semestre	2,0				
Flete a sitio de acopio	tn	2,00	\$ 300.000,00		\$ -	\$ 600.000,00
Subtotal						
Subtotal						
TOTAL COSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES				100,00	\$ 19.395.803,00	\$ 13.964.191,50
COSTOS DE PRODUCCION	años	3				\$ 41.892.574,50
PRODUCCION AÑO	Ton					2,00
PRODUCCION REMANENTE	años	3				6,00
PRECIO	V/TN					\$ 7.000.000,00
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 42.000.000,00
FLUJO DE CAJA NETO						-\$ 16.073.647,92
Punto de equilibrio Ton/Ha						2,27
RENTABILIDAD ESPERADA EN 3 AÑOS DTF 4,81%						-\$ 18.506.428,52
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						-\$ 10.709.738,73
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 17.457,97

Costos de establecimiento: \$ 17.458 M/L (DIECISIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/L)

• **Limón- Cítricos**

Zonal: Santanderes							
ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE LIMON - densidad 7x 7= 205plantas							
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.)							
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	%	PARTICI	VALOR TOTAL	VALOR AÑOS EN PRODUCCION
	UNIDAD	CANTIDAD					
COSTOS DIRECTOS							
Labores							
Preparacion Terreno	Jrl	4	\$ 43.333	1,98	\$	173.332,00	
Trazado, Ahoyado	Jrl	10	\$ 43.333	4,96	\$	433.330,00	
Amarre a la guía	Jrl	5	\$ 43.333	2,48	\$	216.665,00	
Limpies Guadaña	Jrl	4	\$ 43.333	1,98	\$	173.332,00	
Trasplante	Jrl	8	\$ 43.333	3,97	\$	346.664,00	
Poda formacion y produccion	Jrl	8	\$ 43.333	3,97	\$	346.664,00	\$ 346.664,00
Aplicación Fertilizantes	Jrl	10	\$ 43.333	4,96	\$	433.330,00	\$ 433.330,00
Aplicación Fungicidas	Jrl	10	\$ 43.333	4,96	\$	433.330,00	\$ 433.330,00
Aplicación Insecticidas	Jrl	10	\$ 43.333	4,96	\$	433.330,00	\$ 433.330,00
Estacas guías	Jrl	4	\$ 43.333	1,98	\$	173.332,00	
Monitoreo de Plagas	Jrl	8	\$ 43.333	3,97	\$	346.664,00	\$ 346.664,00
Riego (operario mantenimiento)	Jrl	20	\$ 43.333	9,92	\$	866.660,00	\$ 866.660,00
Recolección	Jrl	28	\$ 43.333	0,00	\$		\$ 1.213.324,00
Transporte interno	Jrl	10	\$ 43.333	4,96	\$	433.330,00	
Subtotal	Mano de Obra	139		55,05	\$	4.809.963,00	\$ 4.073.302,00
Insumos							
Plantulas + resiembre 5%	un	215	\$ 6.200,00	15,26	\$	1.333.000,00	\$ -
Abono organico	Blto	8	\$ 54.000,00	4,94	\$	432.000,00	\$ 432.000,00
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Blto	2	\$ 113.000,00	2,59	\$	226.000,00	\$ 226.000,00
Sulfato de amonio	Blto	2	\$ 89.500,00	2,05	\$	179.000,00	\$ 179.000,00
Agrimons 8-5-0-6	Blto	1	\$ 125.000,00	1,43	\$	125.000,00	\$ 125.000,00
Urea	Blto	2	\$ 115.933,00	2,65	\$	231.866,00	\$ 231.866,00
Vertimec 1.8% EC	un	4	\$ 66.200,00	3,03	\$	264.800,00	\$ 264.800,00
Lorbans 4 EC	Lt	4	\$ 31.900,00	1,46	\$	127.600,00	\$ 127.600,00
Nativo SC	Lt	1	\$ 195.000,00	2,23	\$	195.000,00	\$ 195.000,00
Agrotin SI	Lt	1	\$ 25.000,00	0,29	\$	25.000,00	\$ 25.000,00
Rafos 12-24-12-2	Blto	4	\$ 166.500,00	7,62	\$	666.000,00	\$ 666.000,00
Oxícloruro de cobre	Kg	6	\$ 15.500,00	1,06	\$	93.000,00	\$ 93.000,00
Aceite vegetal mezcla	Lt	4	\$ 4.276,00	0,20	\$	17.104,00	\$ 17.104,00
Hilo de amarrar	UNI	1	\$ 12.000,00	0,14	\$	12.000,00	
Costal plástico	UNI	450	\$ 700,00	0,00	\$	-	\$ 315.000,00
Subtotal				44,95	\$	3.927.370,00	\$ 2.897.370,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS				100,00	\$	8.737.333,00	\$ 6.970.672,00
FINANCIACIÓN 80% BANCO							
COSTOS INDIRECTOS							
Asistencia Técnica	Semestre	1,0					
Arrendamiento	Semestre	6,0					
Administración	Semestre	2,0					
IFlete a sitio de acopio	TON	26,67	\$ 30.000,00				\$ 800.100,00
Subtotal							
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES				100,00	\$	8.737.333,00	\$ 7.770.772,00
COSTOS DE PRODUCCION	años	3					\$ 23.312.316,00
PRODUCCION AÑO	Ton						26,67
PRODUCCION REMANENTE	años	3					80,01
PRECIO	V/TN	1					\$ 1.429.000,00
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL							\$ 114.334.290,00
FLUJO DE CAJA NETO							\$ 68.570.534,17
Punto de equilibrio Ton/Ha							6,05
RENTABILIDAD ESPERADA EN 3 AÑOS DTF 4,81%							\$ 78.948.829,51
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%							\$ 45.687.980,04
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA							\$ 42.621,14

Costos de establecimiento: \$ 42.621 M/L (CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIÚN PESOS M/L)

● **Cultivo de Aguacate. (2 meses aprox.)**

Zonal: Santanderes						
ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE AGUACATE - densidad 7x7=205plantas						
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.)						
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	% PARTICI	VALOR TOTAL	VALOR AÑOS EN PRODUCCION
	UNIDAD	CANTIDAD				
COSTOS DIRECTOS						
Labores						
Preparacion Terreno	Jrl	8	\$ 43.333	3,45	\$ 346.664,00	
Trazado, Ahoyado	Jrl	8	\$ 43.333	3,45	\$ 346.664,00	
Aplicación Correctivos	Jrl	2	\$ 43.333	0,86	\$ 86.666,00	
Amarre a la guia	Jrl	10	\$ 43.333	4,32	\$ 433.330,00	
Limpieza manual	Jrl	12	\$ 43.333	5,18	\$ 519.996,00	
Trasplante	Jrl	9	\$ 43.333	3,88	\$ 389.997,00	
Resiembra	Jrl	1	\$ 43.333	0,43	\$ 43.333,00	
Aplción Fertilizantes	Jrl	12	\$ 43.333	5,18	\$ 519.996,00	\$ -
Aplicación Fungicidas	Jrl	2	\$ 43.333	0,86	\$ 86.666,00	\$ -
Aplicación Insecticidas	Jrl	2	\$ 43.333	0,86	\$ 86.666,00	\$ -
Plateos	Jrl	14	\$ 43.333	6,04	\$ 606.662,00	\$ -
Subtotal	Mano de Obra	80		34,53	\$ 3.466.640,00	\$ -
Insumos						
Cal Dolomita	Bto	8	\$ 18.000,00	1,43	\$ 144.000,00	
Plantulas aguacate papelillo	UNIDAD	215	\$ 6.200,00	13,28	\$ 1.333.000,00	
Abono organico	Kg	25	\$ 54.000,00	13,45	\$ 1.350.000,00	\$ -
Fertilizante 10-30-10	Blto	5	\$ 168.825,00	8,41	\$ 844.125,00	\$ -
Sulfato de amonio	Blto	3	\$ 89.500,00	2,67	\$ 268.500,00	\$ -
Difosfato Amonio	Blto	6	\$ 189.800,00	11,34	\$ 1.138.800,00	\$ -
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Blto	5	\$ 113.000,00	5,63	\$ 565.000,00	\$ -
Biocel foliar	Un	4	\$ 60.700,00	2,42	\$ 242.800,00	\$ -
Lorbans 4 EC	Lt	2	\$ 31.900,00	0,64	\$ 63.800,00	\$ -
Dithane m 45Wp Nt	Kg	2	\$ 37.050,00	0,74	\$ 74.100,00	\$ -
Evisect S	sobre	4	\$ 20.250,00	0,81	\$ 81.000,00	\$ -
Karate Zeon	dosis	10	\$ 17.433,00	1,74	\$ 174.330,00	\$ -
Nativo SC	L t	1	\$ 195.000,00	1,94	\$ 195.000,00	\$ -
Agrotin SI	Lt	1	\$ 25.000,00	0,25	\$ 25.000,00	\$ -
Estacas guia	UNIDAD	205	\$ 300,00	0,61	\$ 61.500,00	\$ -
Hilo de amarrar	Cono	1	\$ 12.000,00	0,12	\$ 12.000,00	\$ -
Costal plástico	UNIDAD	250	\$ 700,00	0,00	\$ -	\$ 175.000,00
Subtotal				64,04	\$ 6.572.955,00	\$ 175.000,00
Valor instalacion cultivo a 1 año				98,57	\$ 10.039.595,00	
Valor mantenimiento cultivo año 1 - año 2					\$ -	
VALOR TOTAL INSTALACION POR HA					\$ 10.039.595,00	
IFlete a sitio de acopio	TON	10,84	\$ 30.000,00			\$ 325.200,00
Costos por año de produccion Ha.						\$ 500.200,00
COSTOS DE PRODUCCION		años	18			\$ 9.003.600,00
PRODUCCION AÑO		Tn				10,84
PRODUCCION AÑOS REMANENTES		años	18			195,12
PRECIO		Kg				\$ 2.837.000,00
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 553.555.440,00
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 445.426.870,83
Punto de equilibrio Ton/Ha						0,53
RENTABILIDAD ESPERADA EN 18 AÑOS DTF 4,81%						\$ 1.037.589.075,33
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						\$ 38.972.921,40
VALOR TOTAL PRODUCCION FUTURA POR PLANTA						\$ 190.111,81
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 48.973,63

Se estima el valor de establecimiento por Planta de \$ 48.974 M/L (CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/L),

● **Cultivo de Aguacate. (3 a 7 años aprox.)**

Zonal: Santanderes						
ACTIVIDAD PRODUCTIVA CULTIVO DE AGUACATE - densidad 7x7=205plantas						
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.)						
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	% PARTICI	VALOR TOTAL	VALOR AÑOS EN PRODUCCION
	UNIDAD	CANTIDAD				
COSTOS DIRECTOS						
Labores						
Preparación Terreno	Jrl	8	\$ 43.333	2,55	\$ 346.664,00	
Trazado, Ahoyado	Jrl	8	\$ 43.333	2,55	\$ 346.664,00	
Aplicación Correctivos	Jrl	2	\$ 43.333	0,64	\$ 86.666,00	
Construcción y mantenimiento drenajes	Jrl	8	\$ 43.333	2,55	\$ 346.664,00	
Amarre a la guía	Jrl	10	\$ 43.333	3,19	\$ 433.330,00	
Limpieza manual	Jrl	12	\$ 43.333	3,83	\$ 519.996,00	
Trasplante	Jrl	9	\$ 43.333	2,87	\$ 389.997,00	
Resiembra	Jrl	1	\$ 43.333	0,32	\$ 43.333,00	
Poda y descogolle	Jrl	8	\$ 43.333	2,55	\$ 346.664,00	
Aplicación Fertilizantes	Jrl	12	\$ 43.333	3,83	\$ 519.996,00	\$ 519.996,00
Aplicación Fungicidas	Jrl	2	\$ 43.333	0,64	\$ 86.666,00	\$ 86.666,00
Aplicación Insecticidas	Jrl	2	\$ 43.333	0,64	\$ 86.666,00	\$ 86.666,00
Plateos	Jrl	14	\$ 43.333	4,47	\$ 606.662,00	\$ 606.662,00
Control de arvences con guadaña	Jrl	4	\$ 43.333	1,28	\$ 173.332,00	\$ 173.332,00
Podas de formacion	Jrl	6	\$ 43.333	1,91	\$ 259.998,00	
Riego (Instalacion, operario y manten	Jrl	20	\$ 43.333	6,38	\$ 866.660,00	\$ 346.664,00
Podas sanitaria, de produccion y renov	Jrl	5	\$ 43.333	0,00		\$ 216.665,00
Recolección	Jrl	25	\$ 30.000	0,00		\$ 750.000,00
Transporte interno	Jrl	5	\$ 30.000	1,10	\$ 150.000,00	\$ 150.000,00
Subtotal	Mano de Obra	161		41,31	\$ 5.609.958,00	\$ 2.936.651,00
Insumos						
Cal Dolomita	Bto	8	\$ 18.000,00	1,06	\$ 144.000,00	
Plantulas aguacate papelillo	UNIDAD	215	\$ 6.200,00	9,82	\$ 1.333.000,00	
Abono organico	Kg	30	\$ 54.000,00	11,93	\$ 1.620.000,00	\$ 1.620.000,00
Fertilizante 10-30-10	Blto	5	\$ 168.825,00	6,22	\$ 844.125,00	\$ 844.125,00
Sulfato de amonio	Blto	3	\$ 89.500,00	1,98	\$ 268.500,00	\$ 268.500,00
Disfosfato Amonio	Blto	8	\$ 189.800,00	11,18	\$ 1.518.400,00	\$ 1.518.400,00
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Blto	5	\$ 113.000,00	4,16	\$ 565.000,00	\$ 565.000,00
Biocel foliar	Un	4	\$ 60.700,00	1,79	\$ 242.800,00	\$ 242.800,00
Gramoxone	Lt	4	\$ 124.350,00	3,66	\$ 497.400,00	\$ 497.400,00
Lorbans 4 EC	Lt	2	\$ 31.900,00	0,47	\$ 63.800,00	\$ 63.800,00
Dithane m 45Wp Nt	Kg	2	\$ 37.050,00	0,55	\$ 74.100,00	\$ 74.100,00
Agrimins 8-5-0-6	Blto	1	\$ 125.000,00	0,92	\$ 125.000,00	\$ 125.000,00
Evisect S	sobre	4	\$ 20.250,00	0,60	\$ 81.000,00	\$ 81.000,00
Karate Zeon	dosis	10	\$ 17.433,00	1,28	\$ 174.330,00	\$ 174.330,00
Nativo SC	L t	1	\$ 195.000,00	1,44	\$ 195.000,00	\$ 195.000,00
Agrotin SI	Lt	1	\$ 25.000,00	0,18	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00
Latigo EC	Lt	2	\$ 62.550,00	0,92	\$ 125.100,00	\$ 125.100,00
Estacas guia	UNIDAD	205	\$ 300,00	0,45	\$ 61.500,00	\$ -
Hilo de amarrar	Cono	1	\$ 12.000,00	0,09	\$ 12.000,00	
Costal plástico	UNIDAD	250	\$ 700,00	0,00	\$ -	\$ 175.000,00
Subtotal				57,63	\$ 7.970.055,00	\$ 6.594.555,00
Valor instalacion cultivo a 1 año				98,94	\$ 13.580.013,00	
Valor mantenimiento cultivo año 1 - año 2		2	\$ 3.117.257,00		\$ 6.234.514,00	
VALOR TOTAL INSTALACION POR HA					\$ 19.814.527,00	
IFlete a sitio de acopio	TON	10,84	\$ 30.000,00			\$ 325.200,00
Costos por año de produccion Ha.						\$ 9.856.406,00
COSTOS DE PRODUCCION		años	18			\$ 177.415.308,00
PRODUCCION AÑO		Tn				10,84
PRODUCCION AÑOS REMANENTES		años	18			195,12
PRECIO		Kg				\$ 2.837.000,00
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 553.555.440,00
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 296.938.004,17
Punto de equilibrio Ton/Ha						4,17
RENTABILIDAD ESPERADA EN 18 AÑOS DTF 4,81%						\$ 691.695.201,50
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						\$ 25.980.788,89
VALOR TOTAL PRODUCCION FUTURA POR PLANTA						\$ 126.735,56
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 96.656,23

Se estima el valor de establecimiento por Planta de \$ 96.656 M/L (NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS), se observó durante la visita que el cultivo no cuenta con las técnicas de manejo necesarias para su producción, adicional se encuentran bajo la sombra de árboles nativos lo que no permite su desarrollo, siendo necesario para estas plántulas recibir el sol directo durante la mayor parte del día.

• **Mango**

Oficina:		Zonal:		Santanderes		
ACTIVIDAD PRODUCTIVA		CULTIVO DE MANGO COMUN- densidad 9x 8= 139 plantas				
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, An imal, Unidad, Etc.)						
ACTIVIDADES	PATRON		PRECIO/ UNIDAD	% PARTICI	VALOR TOTAL	VALOR AÑO DE PRODUCCION
	UNIDAD	CANTIDAD				
COSTOS DIRECTOS						
Labores						
Preparacion Terreno	Jrl	10	\$ 43.333,00	4,03	\$ 433.330,00	
Trazado, Ahoyado	Jrl	10	\$ 43.333,00	4,03	\$ 433.330,00	
Transporte y distribución	Jrl	3,5	\$ 43.333,00	1,41	\$ 151.665,50	
Limpieza manual y plateo	Jrl	18	\$ 43.333,00	7,25	\$ 779.994,00	
Trasplante	Jrl	8	\$ 43.333,00	3,22	\$ 346.664,00	
Poda y descogolle	Jrl	8	\$ 43.333,00	3,22	\$ 346.664,00	\$ 346.664,00
Aplcación materia organica	Jrl	3	\$ 43.333,00	1,21	\$ 129.999,00	\$ 129.999,00
Aplcación Fertilizantes	Jrl	10	\$ 43.333,00	4,03	\$ 433.330,00	\$ 433.330,00
Control de plagas y enfermedad	Jrl	6	\$ 43.333,00	2,42	\$ 259.998,00	\$ 259.998,00
Monitoreo de plagas	Jrl	3	\$ 43.333,00	1,21	\$ 129.999,00	\$ 129.999,00
Desyerba	Jrl	8	\$ 43.333,00	3,22	\$ 346.664,00	\$ 346.664,00
Riego (operario mantenimiento)	Jrl	20	\$ 43.333,00	8,05	\$ 866.660,00	\$ 866.660,00
Recolección	Jrl	40	\$ 43.333,00	0,00	\$ 1.733.320,00	\$ 1.733.320,00
Transporte interno	Jrl	14	\$ 43.333,00	5,64	\$ 606.662,00	\$ 606.662,00
Subtotal		161,5		48,92	\$ 5.264.959,50	\$ 4.853.296,00
Insumos						
Semilla	un	1	\$ 35.000,00	0,33	\$ 35.000,00	
Abono organico	Blto	10	\$ 54.000,00	5,02	\$ 540.000,00	\$ 540.000,00
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Blto	10	\$ 113.000,00	10,50	\$ 1.130.000,00	\$ 1.130.000,00
Gramoxone	lt	4	\$ 124.350,00	4,62	\$ 497.400,00	\$ 497.400,00
Urea	Blto	15	\$ 115.933,00	16,16	\$ 1.738.995,00	\$ 1.738.995,00
Exalt 60 Sc 100 cms	Dosis	4	\$ 47.000,00	1,75	\$ 188.000,00	\$ 188.000,00
Karate Zeon	Dosis	4	\$ 17.433,00	0,65	\$ 69.732,00	\$ 69.732,00
Nativo SC	Lt	1	\$ 195.000,00	1,81	\$ 195.000,00	\$ 195.000,00
Agrotin SI	Lt	1	\$ 25.000,00	0,23	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00
Rafos 12-24-12-2	Blto	6	\$ 169.200,00	9,43	\$ 1.015.200,00	\$ 1.015.200,00
Lorbans 4 EC	Lt	2	\$ 31.900,00	0,59	\$ 63.800,00	\$ 63.800,00
Costal plástico	unidad	250	\$ 700,00	0,00	\$ 175.000,00	\$ 175.000,00
Hilo de amarrar	cono	1	\$ 12.000,00	0,00	\$ 12.000,00	\$ 12.000,00
Subtotal				51,08	\$ 5.498.127,00	\$ 5.650.127,00
TOTAL COSTOS DIRECTOS				100,00	\$ 10.763.086,50	\$ 10.503.423,00
FINANCIACIÓN 80% BANCO						
COSTOS INDIRECTOS						
Asistencia Técnica	Semestre	1				
Arrendamiento	Semestre	6				
Administración	Semestre	2				
I flete a sitio de acopio	ton	13,9	\$ 30.000,00			\$ 417.000,00
Subtotal						
OTROS COSTOS INDIRECTOS						
Comisión F.A.G	Semestre	1				
I.V.A sobre comisión	Semestre	16				
Costos financieros	Semestre	7,5				
Subtotal						
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES					\$ 10.763.086,50	\$ 10.920.423,00
COSTOS DE PRODUCCION		años	3			\$ 32.761.269,00
PRODUCCION AÑO		Tn				13,90
PRODUCCION AÑOS REMANENTES		años	3			41,70
PRECIO		Tn				\$ 2.343.000,00
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 97.703.100,00
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 45.148.953,75
Punto de equilibrio Ton/Ha						2,49
RENTABILIDAD ESPERADA EN 18 AÑOS DTF 4,81%						\$ 51.982.343,37
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						\$ 30.082.374,64
VALOR TOTAL PRODUCCION FUTURA POR PLANTA						\$ 216.419,96
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 77.432,28

Valor Establecimiento por Planta \$ 77.432 M/L (SETENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/L).

• **Colino de Plátano.**

Oficina:		Zonal:		Santanderes		Planificador:	
ACTIVIDAD PRODUCTIVA		CULTIVO DE PLATANO densidad 1200 plantas					
NOBRE CIENTÍFICO		MUSA PARADISIACA					
(Costos de Producción por Cosecha/Hectárea, Animal, Unidad, Etc.)							
ACTIVIDADES	PATRON		2018			VALOR TOTAL	
	UNIDAD	CANT	PRECIO/UNIDAD	% PARTICI	VALOR TOTAL	AÑO produccion	
COSTOS DIRECTOS							
Labores							
Control Malezas	Jrl	20	\$ 43.333,00	14,80	\$ 866.660,00	\$ 866.660,00	
Aplicación Fertilizantes	Jrl	8	\$ 43.333,00	5,92	\$ 346.664,00	\$ 346.664,00	
Plantula (vivero en el sitio)	jrl	25	\$ 43.333,00	18,50	\$ 1.083.325,00	\$ 1.083.325,00	
Resiembra	Jrl	2	\$ 43.333,00	1,48	\$ 86.666,00	\$ 86.666,00	
Ahoyado	Jrl	1	\$ 43.333,00	0,74	\$ 43.333,00	\$ 43.333,00	
Deshoje	Jrl	6	\$ 43.333,00	4,44	\$ 259.998,00	\$ 259.998,00	
Deshije y Destronque	Jrl	10	\$ 43.333,00	7,40	\$ 433.330,00	\$ 433.330,00	
Cosecha	Jrl	25	\$ 43.333,00	0,00		\$ 1.083.325,00	
Subtotal	Mano de Obra	97		53,28	\$ 3.119.976,00	\$ 3.119.976,00	
Insumos							
Colinos de platano +5%	unidad	1260	\$ 2.000,00	43,03	\$ 2.520.000,00	\$ 2.520.000,00	
Abono organico	Bto	10	\$ 16.075,00	2,75	\$ 160.750,00	\$ 160.750,00	
Urea	Bto	6	\$ 115.933,00	11,88	\$ 695.598,00	\$ 695.598,00	
Disfosfato Amonio	Bto	3	\$ 189.800,00	9,72	\$ 569.400,00	\$ 569.400,00	
Cloruro de potasio kcl 0-0-60	Bto	10	\$ 113.000,00	19,30	\$ 1.130.000,00	\$ 1.130.000,00	
Latigo EC	lts	1	\$ 62.550,00	1,07	\$ 62.550,00	\$ 62.550,00	
Amistar Top	lts	1	\$ 278.500,00	4,76	\$ 278.500,00	\$ 278.500,00	
Costal plástico	unidad	200	\$ 700,00	0,00	\$ -	\$ 140.000,00	
Subtotal				46,72	\$ 2.736.048,00	\$ 2.876.048,00	
TOTAL COSTOS DIRECTOS					\$ 5.856.024,00	\$ 5.996.024,00	
FINANCIACIÓN 80% BANCO				100,00	\$ 4.684.819,20	\$ 4.796.819,20	
COSTOS INDIRECTOS							
Asistencia Técnica	Año	1,0					
Arrendamiento	Año	6,0					
Administración	Año	2,0					
IFlete a sitio de acopio	ton	9,7	\$ 30.000,00			\$ 291.000,00	
Subtotal							
TOTALCOSTOS SIN F.A.G NI TASA DE INTERES				100,00	\$ 5.856.024,00	\$ 6.287.024,00	
COSTOS DE PRODUCCION		años	3			\$ 18.861.072,00	
PRODUCCION AÑO		Tn				9,70	
PRODUCCION AÑOS REMANENTES		años	3			29,10	
PRECIO		Kg				\$ 2.955.000,00	
VALOR FUTURO DE LA PRODUCCION TOTAL						\$ 85.990.500,00	
FLUJO DE CAJA NETO						\$ 51.061.170,00	
Punto de equilibrio Ton/Ha						2,62	
RENTABILIDAD ESPERADA EN 18 AÑOS DTF 4,81%						\$ 58.789.386,06	
VALOR PRESENTE CON UTILIDAD DEL 20%						\$ 34.021.635,45	
VALOR TOTAL PRODUCCION FUTURA POR PLANTA						\$ 28.351,36	
VALOR ESTABLECIMIENTO PLANTA						\$ 4.880,02	

Valor Establecimiento por Planta \$ 4.880 M/L (CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS M/L).

8. RESUMEN DE VALORES

CUADRO RESUMEN DE VALORES					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNID	CANT	VALOR	VALOR TOTAL
CONSTRUCCIÓN					
1	CONSTRUCCIÓN (ENRRAMADA)	m ²	14,04	\$ 25.137	\$ 352.923,48
VALOR CONSTRUCCIONES					\$ 352.923,48
CULTIVOS					
1	YUCA	Und	50	\$ 484	\$ 24.200,00
2	CAFÉ (VARIEDAD CATURRA)	Und	1000	\$ 1.683	\$ 1.683.000,00
3	CAFÉ (VARIEDAD CATURRA)	Und	750	\$ 3.399	\$ 2.549.145,00
4	CAFÉ (VARIEDAD GEISHA)	Und	750	\$ 3.399	\$ 2.549.145,00
5	CAFÉ (VARIEDAD CATURRA) ZOCA	Und	1000	\$ 3.399	\$ 3.398.860,00
6	AGUACATE (ESPECIE PAPELILLO)	Und	12	\$ 48.974	\$ 587.683,61
7	AGUACATE	Und	30	\$ 96.656	\$ 2.899.686,90
8	MANGOS	Und	26	\$ 77.432	\$ 2.013.232,00
9	CACAO	Und	31	\$ 17.458	\$ 541.197,07
10	CÍTRICO	Und	6	\$ 42.621	\$ 255.726,84
11	LIMÓN	Und	20	\$ 42.621	\$ 852.422,80
12	COLINO DE PLÁTANO	Und	5	\$ 4.880	\$ 24.400,10
VALOR CULTIVOS					\$ 17.378.699,32
SUMATORIA TOTAL					\$ 17.731.622,80

Son: **\$ 17.731.622,80 M/L (DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y UN MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS CON OCHENTA CENTAVOS M/L)**


NUBIA HERNANDEZ MANCILLA
AVAL-33676541

VIGENCIA DEL AVALUO. De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

9. OBSERVACIONES PARA LOS ESTUDIOS DE AVALÚO

En la elaboración del presente informe se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Hago constar que la fuente de los datos legales aquí consignados fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante. Por lo tanto, no asumo responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
2. Acepto que el título de propiedad consignado en la escritura y matrícula inmobiliario es correcto, también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no respondo por la precisión de los mismos, ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.
3. Presumo que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumo responsabilidad alguna por cualquier condición que no estuvo a nuestro alcance determinar u observar.
4. He asumido que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que puedan afectar a la propiedad objeto del presente estudio.
5. Hago constar que he visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.
6. El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterarán la exactitud de dicho avalúo.
7. El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de la negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencias económicas del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.


NUBIA HERNÁNDEZ MANCILLA
AVAL-33676541



PIN de Validación: ba900b0f



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) NUBIA HERNANDEZ MANCILLA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 33676541, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-33676541.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NUBIA HERNANDEZ MANCILLA 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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

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 Dic 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba900b0f



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
08 Jun 2018

Regimen
Régimen de Transición

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1080, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Mayo de 2022 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Abril de 2020 y hasta el 31 de Mayo de 2024 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 31 de Agosto de 2022 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0847, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Mayo de 2022 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Abril de 2020 y hasta el 31 de Mayo de 2024 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 31 de Agosto de 2022 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0256, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 30 de Abril de 2026, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado tiene fecha de renovación el 01 de Mayo de 2022 , y ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales', vigente desde el 01 de Abril de 2020 y hasta el 31 de Mayo de 2024 . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 31 de Agosto de 2022 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.

NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.



PIN de Validación: ba900b0f



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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER

Dirección: CALLE 0 # 1-57 BARRIO LLERAS RESTREPO

Teléfono: 3106794261

Correo Electrónico: nubiahdzmancilla@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Tecnóloga Forestal - Universidad Industrial de Santander

Administradora Ambiental y de los Recursos Naturales - Universidad Santo Tomas.

Especialización Tecnológica en Implementación de Sistemas de Información Geográfica - El Servicio Nacional de Aprendizaje SENA.

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) NUBIA HERNANDEZ MANCILLA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 33676541

El(la) señor(a) NUBIA HERNANDEZ MANCILLA 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

ba900b0f

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



PIN de Validación: ba900b0f



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

NUBIA HERNANDEZ MANCILLA
C.C. 33.676.541

R.N.A 4082

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NTS C 003:2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles rurales.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales. V13.2021/08/31

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

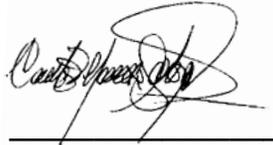
Fecha de otorgamiento : 01/05/2018

Fecha de renovación : 01/05/2022

***Fecha de actualización : 12/03/2024**

Fecha de vencimiento : 30/04/2026

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/02



CARLOS ALFONSO SALAZAR SABOGAL
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

Todo el contenido del presente certificado es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

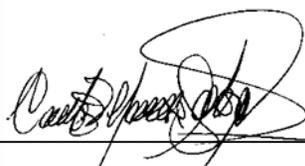
CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

NUBIA HERNANDEZ MANCILLA
C.C. 33.676.541

R.N.A 4082

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional ISO/IEC 17024:2012, ampliando su competencia de acuerdo con el alcance establecido en el anexo.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



CARLOS ALFONSO SALAZAR SABOGAL
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



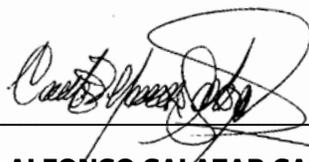
Código: RD/FR/11
Versión: 01

ANEXO DE CERTIFICADO

NUBIA HERNANDEZ MANCILLA
C.C. 33.676.541

A continuación, se relacionan las especialidades objeto del alcance de la certificación para ampliar la competencia en:

CÓDIGO INICIAL	CÓDIGO DE AMPLIACIÓN	ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
URB-1080 F. Oto: 01/05/2018 F. Ren: 01/05/2022 F. Ven: 31/04/2026	INTES-0062- URB-1080 F. Oto: 01/04/2020 F. Ren: 31/03/2024 F. Ven: 01/04/2028	Avaluator de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos.	NTS C 001 Norma técnica sectorial de competencia para el valuator que realiza avalúos de intangibles especiales.	EQ/DC/06 Esquema de certificación de personas categoría o especialidad de avalúos de intangibles especiales. V5.2022/06/06
RUR-0847 F. Oto: 01/05/2018 F. Ren: 01/05/2022 F. Ven: 31/04/2026	INTES-0048- URB-0847 F. Oto: 01/04/2020 F. Ren: 31/03/2024 F. Ven: 01/04/2028	Avaluator de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales.	NTS C 001 Norma técnica sectorial de competencia para el valuator que realiza avalúos de intangibles especiales.	EQ/DC/06 Esquema de certificación de personas categoría o especialidad de avalúos de intangibles especiales. V5.2022/06/06
ESP-0256 F. Oto: 01/05/2018 F. Ren: 01/05/2022 F. Ven: 31/04/2026	INTES-0048- ESP-0256 F. Oto: 01/04/2020 F. Ren: 31/03/2024 F. Ven: 01/04/2028	Avaluator de Intangibles Especiales en Inmuebles Especiales.	NTS C 001 Norma técnica sectorial de competencia para el valuator que realiza avalúos de intangibles especiales.	EQ/DC/06 Esquema de certificación de personas categoría o especialidad de avalúos de intangibles especiales. V5.2022/06/06



CARLOS ALFONSO SALAZAR SABOGAL
DIRECTOR EJECUTIVO (E)
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Convenciones:

F. Oto: Fecha de Otorgamiento de la certificación
F. Act: Fecha de Actualización de la certificación
F. Ren: Fecha de Renovación de la certificación
F. Ven: Fecha de Vencimiento de la certificación

Código: RD/FR/11
Versión: 01





Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 01/12/2024 **Hora:** 09:00 PM **No. Consulta:** 609222513
N° Matrícula Inmobiliaria: 300-180949 **Referencia Catastral:** 000100030050000
Departamento: SANTANDER **Referencia Catastral Anterior:**
Municipio: BUCARAMANGA **Cédula Catastral:**
Vereda: BUCARAMANGA **Nupre:**

Dirección Actual del Inmueble: BELLAVISTA

Direcciones Anteriores:

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

Fecha de Apertura del Folio: 02/05/1991 **Tipo de Instrumento:** ESCRITURA

Fecha de Instrumento: 26/04/1991

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:
300-58191

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: U

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Pronietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
		COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P.	

Complementaciones

MARTINEZ SERRANO PEDRO PABLO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A GONZALEZ NAVARRO HELI, MEDIANTE ESCRITURA N. 1281, DEL 28 DE ABRIL DE 1.988 DE LA NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 10 DE MAYO DEL MISMO AÑO. GONZALEZ NAVARRO HELI, ADQUIRIO MEDIANTE ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN EL JUICIO DE SUCESION DE GONZALEZ GUEVARA LUIS JOSE, SEGUN SENTENCIA DEL PRIMERO DE NOVIEMBRE DE 1986, JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 5 DE JUNIO DE 1.987. GONZALEZ GUEVARA LUIS JOSE, ADQUIRIO POR COMPRA A SILVA RINCON JUAN B., MEDIANTE ESCRITURA N. 123 DEL 17 DE MARZO DE 1.976, DE LA NOTARIA 5. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 28 DE ABRIL DEL MISMO AÑO. MEDIANTE OFICIO N. 1073 DEL 29 DE AGOSTO DE 1.980 DEL JUZGADO 3 CIVIL DEL CTO. DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 5 DE SEPTIEMBRE DE 1.980, SE EFECTUO EMBARGO CON ACCION PERSONAL DE SILVA ANAYA ARMANDO CONTRA GONZALEZ LUIS JOSE. Y, CANCELADO MEDIANTE OFICIO 194/4214 DEL 29 DE ENERO DE 1.988, JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 3 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO. SILVA RINCON JUAN B, ADQUIRIO POR REMATE EFECTUADO A ORTIZ DE FLOREZ FELIPA, SEGUN AUTO DEL 13 DE SEPTIEMBRE DE 1.973 DEL JUZGADO DEL CTO DE BUCARAMANGA, REGISTRADO EL 17 DE MARZO DE OCTUBRE DEL MISMO AÑO. ORTIZ DE FLOREZ FELIPA, ADQUIRIO POR COMPRA A VELASQUEZ & CORTES LIMITADA, MEDIANTE ESCRITURA N. 1015 DEL 19 DE JUNIO DE 1.969 DE LA NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA, REGISTRADA EL 3 DE JULIO DE 1.969.

Cabida y Linderos

SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 1610 DE 26-04-91 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA. AREA: 19 HECTS. 2169. MTS.2.- SEGUN ESCR 2535 DE 09-09-2003 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA, LINDEROS ACTUALES Y AREA 16 HA. 7544 M2

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

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

Area Construida Metros: Centimetros: **Coeficiente: %**

Salvedades

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

ANOTACION

SALVEDAD

FOLIO

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.



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 01/12/2024

Hora: 09:01 PM

No. Consulta: 609222534

No. Matricula Inmobiliaria: 300-180949

Referencia Catastral: 000100030050000

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: 30-04-1991 Radicación: 15315

Doc: ESCRITURA 1610 DEL 1991-04-26 00:00:00 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 999 IDENTIFICACION (OTRO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: MARTINEZ SERRANO PEDRO PABLO X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 30-04-1991 Radicación: 15315

Doc: ESCRITURA 1610 DEL 1991-04-26 00:00:00 NOTARIA 1. DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (GRAVAMEN)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MARTINEZ SERRANO PEDRO PABLO X

A: BANCO CAFETERO

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 10-09-2003 Radicación: 2003-300-6-38761

Doc: ESCRITURA 2535 DEL 2003-09-09 00:00:00 NOTARIA 2 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS Y AREA (OTRO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: MARTINEZ SERRANO PEDRO PABLO CC 13827014 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 18-11-2003 Radicación: 2003-300-6-49039

Doc: ESCRITURA 2968 DEL 2003-11-14 00:00:00 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA ESC.1610 DE 26-04-91 (CANCELACION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO CAFETERO ANTES, HOY BANCO CAFETERO S.A. BANCAFE

A: MARTINEZ SERRANO PEDRO PABLO CC 13827014

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 17-12-2003 Radicación: 2003-300-6-53901

Doc: ESCRITURA 02711 DEL 2003-12-15 00:00:00 NOTARIA 10 DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$45.230.354

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MARTINEZ SERRANO PEDRO PABLO CC 13827014

A: COMPAÑIA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A. E.S.P. X

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION		No. Consecutivo 2-GOT-202412-00102812	
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200		SERIE/Subserie: CONCEPTOS / Conceptos Técnicos Código Serie/Subserie (TRD) 10200.18 / 10200.18.3	

CIUDAD Y FECHA: Bucaramanga, 11 de diciembre de 2024

CONCEPTO USOS DEL SUELO

INFORMACION DE RADICACION

RADICADO CORRESPONDENCIA:	1-SA-202411-00220553	FECHA RAD.	28/11/2024
SOLICITANTE:	ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA S.A E.S.P	NIT N°	890.200.162- 2
	Representante legal: ERIKA LILIANA RANGEL VILLAMIZAR	C.C. N°	
DIRECCION DEL PREDIO:	Predio Bellavista	BARRIO/ VEREDA:	
MATRICULA INMOBILIARIA:	300-180494		
CÓDIGO PREDIAL N°:	68001000100030050000		
ACTIVIDAD A DESARROLLAR:		AREA M2:	
DIRECCION PARA NOTIFICACION:	Diagonal 32 No. 30ª-51		
CORREO ELECTRONICO:	<u>llopez@amb.com.co</u> <u>Sreyes@amb.com.co</u>	CELULAR:	607632020

MARCO NORMATIVO

En atención a la información anterior, en especial la relacionada con la ubicación del predio; la Secretaría de Planeación del Municipio de Bucaramanga en cumplimiento de sus funciones, en concordancia con el numeral 3 denominado "CONCEPTO DE USO DE SUELO" del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado en lo pertinente por el Decreto Nacional 1203 de 2017, y lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 011 del 21 de mayo de 2014 "PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BUCARAMANGA SEGUNDA GENERACIÓN 2013-2027" se permite informarle que el predio objeto de la solicitud presenta los siguientes atributos y/o determinantes:

ATRIBUTOS

AREA DEL PREDIO:	154.994,18 m2 Aprox.	FUENTE:	SIG POT Online
COMUNA / CORREGIMIENTO:	CORREGIMIENTO 3		
BARRIO / VEREDA:	VEREDA GUALILO ALTO		
TRATAMIENTO:	N/A		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO RURAL		
CATEGORIA DEL SUELO:	RURAL DE PRODUCCIÓN: 19.673,60 m2 Aprox.		
	RURAL DE PROTECCIÓN: 132.250,28 m2 Aprox.		
	VIVIENDA CAMPESTRE: 3.070,30 m2 Aprox.		
	ÁREAS DE DESARROLLO AGROFORESTALES AGROPASTORILES (ASASP): 21.756,00 M2 Aprox. DRMI USO SOSTENIBLE (ZUS): 133.238,18 M2 Aprox.		
ACTIVIDAD:	N/A		
ZONA NORMATIVA:	N/A		
SECTOR:	N/A	SUBSECTOR:	N/A
		ESTRATO:	N/A

CLASIFICACION DE LA ACTIVIDAD

N/A

USOS PERMITIDOS
1. AREAS DE DESARROLLO AGROFORESTALES AGROSILVOPASTORILES (ASASP)

En concordancia con la información antecedente, el artículo 443 del POT establece lo siguiente:

"Áreas de desarrollo agroforestales. Son tierras aptas para desarrollar sistemas combinados, donde se mezclen actividades agrícolas, ganaderas y forestales, mediante una correcta distribución de las tierras en arreglos espaciales en tiempo, interactuando ecológicamente.

La agroforestería está basada principalmente en árboles de uso múltiple en relación a servicios ambientales: sombrío, conservación de suelos, conservación de la humedad, forraje, alimentos, etc. En estas áreas se permiten los sistemas silvoagrícolas, silvopastoriles ó agrosilvopastoriles."

Así mismo, el artículo 444 del POT determina las Categorías de usos para las áreas de desarrollo agroforestal, así:

CLASIFICACIÓN	CATEGORÍAS DE USO	ACTIVIDADES
Uso Principal:	Uso sostenible	- Sistemas agroforestales: Silvoagrícolas, Silvopastoriles y Agrosilvopastoriles
Uso Compatible:	Uso sostenible Uso de conocimiento Uso de disfrute	- Agropecuario sostenible - Bosque productor - Bosque protector-Productor - Investigación - Ecoturismo y agroturismo.
Uso Condicionado:	Uso sostenible	- Agroindustria - Explotación de material de arrastre (conforme producción limpia y con cumplimiento de requerimientos mineros y ambientales, y obtención de las correspondientes autorizaciones, permisos o licencias).

* Ver definiciones en el Artículo 381* "Definiciones para las diferentes categorías de uso" del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

2. ÁREA DE MANEJO ESPECIAL DISTRITO REGIONAL DE MANEJO INTEGRADO DE BUCARAMANGA (DRMI).

El artículo 22 del Acuerdo Municipal No. 011 de 2014, define que las áreas delimitadas en el Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga -DRMI, se regulan por las disposiciones contenidas en el Acuerdo 1246 de 2013 de la CDMB, así:

"Artículo 22°. Área de manejo especial Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI). De acuerdo con el artículo 14 del Decreto Nacional 2372 de 2010, el Distrito de Manejo Integrado (DMI) se define como espacio geográfico en el que los paisajes y ecosistemas mantienen su composición y función, aunque su estructura haya sido modificada y cuyos valores naturales y culturales asociados se ponen al alcance de la población humana para destinarlos a su uso sostenible, preservación, restauración, conocimiento y disfrute. En el caso de Bucaramanga, por albergar paisajes y ecosistemas estratégicos en la escala regional ha sido denominado Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI) según Acuerdo 1246 de 2013 expedido por la Corporación Autónoma para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga.

Parágrafo 1. El Distrito Regional de Manejo Integrado se regula por las disposiciones contenidas en el Acuerdo 1246 de 2013 de la CDMB o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. (Subrayado fuera de texto)

(...)

Parágrafo 3. El Distrito Regional de Manejo Integrado se incluye en los planos G-2 denominado categorías del suelo municipal, G-4 denominado Estructura Ecológica Principal y R-2 denominado categorías de suelo rural."

De igual manera, El Artículo noveno del Acuerdo 1246 de 2013 de la CDMB, define los lineamientos de uso y manejo de la Zona de Uso Sostenible (ZUS), en el área del Distrito Regional de Manejo Integrado DRMI, así:

Zona	Lineamientos de manejo
Zona de Uso Sostenible.	El desarrollo agroforestal se deberá llevar a cabo mediante planificación de fincas y asistencia técnica dirigida al pequeño y mediano propietario, y los demás sistemas productivos existentes en la zona. Para el desarrollo se deberán las intensidades y densidades de uso y aprovechamiento, considerando las diferentes actividades que el Decreto 2372 de

DEPENDENCIA: SECRETARIA DE PLANEACION		No. Consecutivo 2-GOT-202412-00102812
OFICINA PRODUCTORA: ÁREA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Código TRD:10200	SERIE/Subserie: CONCEPTOS / Conceptos Técnicos Código Serie/Subserie (TRD) 10200.18 / 10200.18.3	

	<p>2010 permite desarrollar</p> <p>Se favorecerá las actividades que impliquen la conservación de la biodiversidad y la producción de alimentos</p> <p>Para el desarrollo de la infraestructura vial en estas zonas, se promoverá el mejoramiento de las vías existentes y limitando nuevos desarrollos viales.</p>
--	---

Así mismo, El Artículo decimo del Acuerdo 1246 de 2013 de la CDMB, dispone:

"Para el desarrollo de las actividades permitidas en cada una de las zonas del Distrito regional de Manejo integrado de Bucaramanga, se debe contar con el respectivo permiso, concesión, licencia o autorización a que haya lugar, otorgada por la Autoridad Ambiental y acompañada de los criterios técnicos para su utilización."
(Subrayado fuera de texto)

NOTAS:

CATEGORIA DEL USO

N/A

CARACTERIZACION DE LA ACTIVIDAD

N/A

OTRAS CONSIDERACIONES

NOTA 1: Es responsabilidad y obligación del ciudadano que la información suministrada en la solicitud para la expedición de este documento sea real y acorde a lo establecido por las autoridades correspondientes, so pena de incurrir en conductas delictivas; lo cual aprueba con el diligenciamiento de la solicitud.

NOTA 2: El ejercicio de cualquier actividad no viable con el uso del suelo establecido en el POT y demás normas concordantes, acarreará las MEDIDAS CORRECTIVAS, dispuestas en la Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana."

Este concepto de uso de suelo se expide a solicitud del interesado y reviste de carácter informativo, su expedición no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario, no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas, no ampara las actividades que allí se desarrollan ni constituye autorización expresa de su funcionamiento, Tampoco consolida situaciones particulares o concretas, ni exime al solicitante del cumplimiento de la demás normatividad vigente en materia urbanística.

VALIDEZ: Durante la Vigencia del Acuerdo Municipal N° 011 de 2014 y se mantengan la información suministrada por el peticionario en el momento en que se realizó la solicitud de concepto de uso de suelo N° 1-SA-202411-00220553

Atentamente,

Arq. **LYDA XIMENA RODRIGUEZ ACEVEDO**
Secretaria de Planeación

Proyectó/ Arq. Elkin Leonardo Gomez Velando - CPS 3056-2024
Revisó/ Arq. Tufio Orlando Quintero de la Espriella - Profesional Especializado