

## VALUO SERVIDUMBRE RADICADO N°68001310301020200009900

HORACIO SOTOMONTE CALDERON <horaciosotomontecalderon@hotmail.com>

Jue 3/03/2022 1:25 PM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Me permito presentar el INFORME DE AVALUO DE INDEMNIZACION POR CONCEPTO DE LA IMPOSICION DE SERVIDUMBRE en el predio SANTA BARBARA, Municipio de Socorro, Santander.

Agradezco se le de traslado a las partes ya que no es posible obtener los email de los togados que representan las partes actualmente

Enviado desde [Correo](#) para Windows

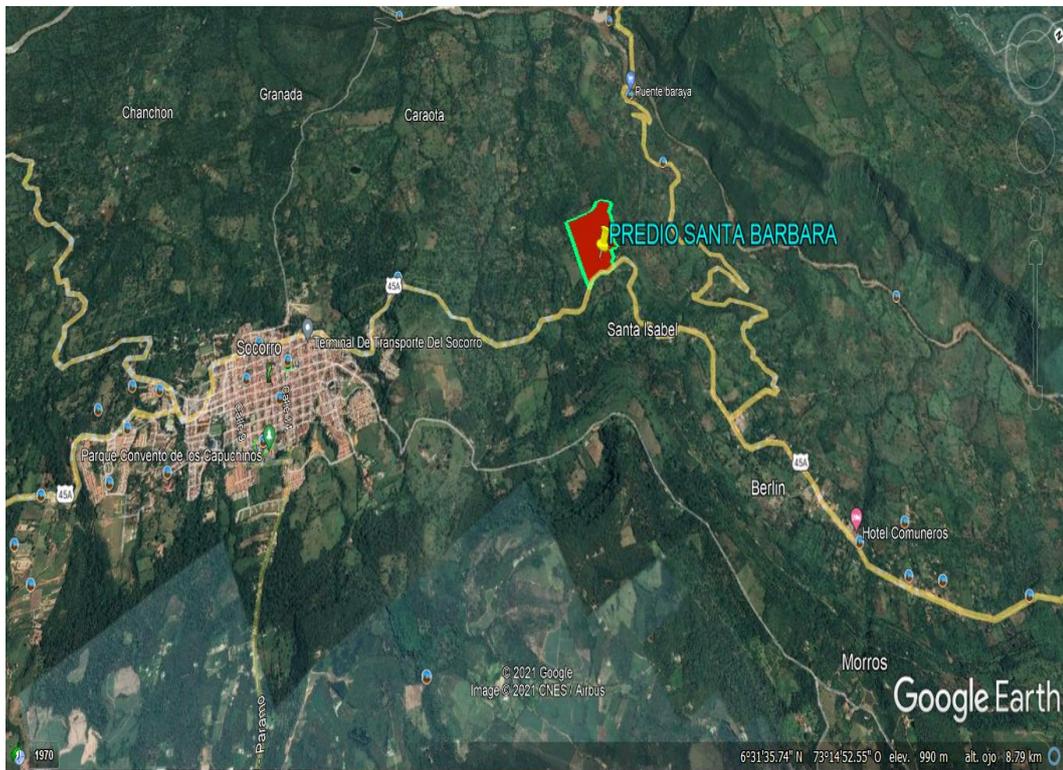


## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### **INFORME DE AVALUO IMPOSICION DE FRANJA DE RESGUARDO O SERVIDUMBRE ELECTRICA E INDEMNIZACION POR DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS, EN EL PREDIO SANTA BARBARA, M.I. N° 321-41132, VEREDA CARAOTA, MUNICIPIO DEL SOCORRO, DEPARTAMENTO DE SANTANDER.**



**DEMANDANTE: ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A.  
- E.S.P.**

**DEMANDADO: MARIA YOLANDA GARCIA DE GOMEZ**

**SOLICITANTE AVALUO: JUZGADO DECIMO CIVIL DEL  
CIRCUITO DE BUCARAMANGA.**

**PROCESO: IMPOSICION DE SERVIDUMBRE ELECTRICA.  
RADICACION N° 68001310301020200009900**

**NOVIEMBRE 22 DE 2021**



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

## TABLA DE CONTENIDO

### Tabla de contenido

<b>TABLA DE CONTENIDO</b> .....	<b>2</b>
<b>INTRODUCCIÓN Y RESUMEN DEL AVALUO</b> .....	<b>5</b>
<b>OBJETO DEL AVALUO</b> .....	<b>5</b>
<b>LOGÍSTICA DEL AVALUO</b> .....	<b>6</b>
<b>RESUMEN DEL AVALUO</b> .....	<b>8</b>
<b>DE LA NORMATIVIDAD JURIDICA DEL INFORME</b> .....	<b>9</b>
<b>1. INFORMACION GENERAL DEL PREDIO</b> .....	<b>12</b>
<b>2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO</b> .....	<b>13</b>
<b>3. INFORMACION JURIDICA DEL PREDIO</b> .....	<b>16</b>
<b>4. INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO</b> .....	<b>18</b>
<b>4.1. UBICACIÓN FISICA DEL PREDIO SANTA BARBARA EN EL MUNICIPIO DE SOCORRO</b> .....	<b>20</b>
<b>4.2. ACERCAMIENTO DE IMAGEN DE UBICACIÓN FISICA PREDIO SANTAN BARBARA</b> .....	<b>21</b>
<b>4.3. FORMA, UBICACIÓN CATASTRAL PREDIO SANTA BARBARA Y DETALLE DE CONSTRUCCIONES EN EL PREDIO DECLARADAS EN EL IGAC.</b> .....	<b>22</b>
<b>4.4. ACERCAMIENTO DE PLANO CATASTRAL PREDIO SANTA BARBARA</b> .....	<b>23</b>
<b>4.5. FICHA PREDIAL SANTA BARBARA</b> .....	<b>24</b>
<b>4.6. PRESENTACION E IMÁGENES DE LA ENTRADA ACTUAL DEL PREDIO SANTA BÁRBARA</b> .....	<b>25</b>
<b>5. REGLAMENTACION USO DE SUELO DEL PREDIO SANTA BÁRBARA</b> .....	<b>27</b>
<b>6. IDENTIFICACION CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DONDE ESTA UBICADO EL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO</b> .....	<b>30</b>
<b>7. CARACTERISTICAS GENERALES, CABIDA, LINDEROS, CARACTERISTICAS AGROLOGICAS, TOPOGRAFICAS Y PENDIENTE DEL PREDIO SANTA BÁRBARA (PREDIO SIRVIENTE)</b> .....	<b>39</b>
<b>7.1. LINDEROS PARTICULARES DEL PREDIO SANTA BÁRBARA, VEREDA CARAOTA. MUNICIPIO DEL SOCORRO.</b> .....	<b>40</b>
<b>7.2. UBICACIÓN GEOGRAFICA, CARECTERICAS GENERALES DEL PREDIO SANTA BÁRBARA. VEREDA CARAOTA. MUNICIPIO DEL SOCORRO.</b> .....	<b>41</b>
<b>7.5. TABLA DE CLASIFICACION DE RELIEVE SEGÚN IGAC PARA COLOMBIA Y PERFIL DE ELEVACION DEL PREDIO SANTA BÁRBARA. SEGÚN GOOGLE EARTH</b> .....	<b>43</b>
<b>7.6. PLANO DE UNIDAD CARTOGRAFICA AGROLOGICA SOBRE EL PREDIO SANTA BÁRBARA</b> .....	<b>44</b>
<b>7.7. CAPACIDAD USO DE SUELOS</b> .....	<b>46</b>
<b>8. CUADRO GENERAL DE AREAS DEL PREDIO SANTA BÁRBARA, VEREDA CARAOTA, MUNICIPIO DEL SOCORRO. 8.1. AREA DE TERRENO DEL PREDIO</b> .....	<b>48</b>
<b>8.2. AREAS DE MEJORAS CONSTRUCTIVAS DE MATERIAL EN EL PREDIO</b> .....	<b>49</b>
<b>8.3. AREA SOLICITADA PARA LA IMPOSICION DE SERVIDUMBRE</b> .....	<b>49</b>
<b>8.4. DIMENSION Y ALINDERAMIENTO DE LA SERVIDUMBRE A IMPONER</b> .....	<b>50</b>
<b>8.6. PLANO APORTADO POR LA ESSA DONDE SE DEFINE LA LINEA DE CONDUCCION ELECTRICA DE 115 KVA SANGIL-BARBOSA APORTADO AL FOLIO 72 POR INGICAT</b> .....	<b>51</b>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

<b>9. CONSIDERACIONES ECONOMICAS Y PARTICULARES A TENER EN CUENTA PARA LA VALORACION DEL PREDIO SANTA BARBARA ANTES DE LA AFECTACION DE LA SERVIDUMBRE.....</b>	<b>52</b>
<b>10. METODOLOGIAS PARA APLICAR A UN AVALUO SEGÚN RESOLUCION 620 DEL 2008 IGAC.....</b>	<b>61</b>
<b>10.1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA TENER EN CUENTA AL APLICAR LAS METODOLOGIAS DE LA RESOLUCION 620 DE 2008.-IGAC. ....</b>	<b>63</b>
<b>11. CALCULO DE LA VALORACION DEL PREDIO SANTA BÁRBARA ANTES DE LA AFECTACION. METODO DE RENTA.....</b>	<b>64</b>
<b>11.1. TABLA DEL CALCULO GANANCIAL DE PESO EN GANADO BOVINO EN 12 MESES DE ACUERDO A LAS CONDICIONES AGROECONOMICAS DEL PREDIO .....</b>	<b>67</b>
<b>11.2 ATRIBUTOS, PARTICULARIDADES PARA HALLAR VALOR DE LA HECTAREA POR RENTA DEL PREDIO SANTA BÁRBARA .....</b>	<b>68</b>
<b>11.2.5. TASAS DE INTERES CAPTACION A NOVIEMBRE DE 2021, BANREPUBLICA .....</b>	<b>69</b>
<b>11.2.6. VALOR DEL GANADO KILO EN PIE NOVILLO CEBA, ZONA MAGDALENA MEDIO. FEDEGAN NOV 2021. ....</b>	<b>70</b>
<b>12. VALOR DE LA HECTAREA ANTES DE IMPOSICION SERVIDUMBRE USANDO LA RENTABILIDAD GENERADA POR EL PREDIO DE ACUERDO A SU ACTIVIDAD PRINCIPAL: CEBA DE GANADO BOVINO. ....</b>	<b>71</b>
<b>13. CARACTERISTICAS DE LA SERVIDUMBRE A IMPONER EN EL PREDIO SANTA BÁRBARA</b>	<b>73</b>
<b>13.1. MARCO CONCEPTUAL DEL ORDENAMIENTO NORMATIVO APLICABLE PARA ESTE TIPO DE SERVIDUMBRES .....</b>	<b>74</b>
<b>14. CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA PARA OBTENER LA VALORACION DE INDEMNIZACION A RECONOCER POR LA IMPOSICION DE LA SERVIDUMBRE EN EL PREDIO SANTA BÁRBARA. ....</b>	<b>75</b>
<b>15. FORMA DE CALCULAR EL VALOR DE LA INDEMNIZACION POR CONCEPTO DE IMPOSICION DE LA SERVIDUMBRE ELECTRICA EN PREDIO SANTA BÁRBARA.....</b>	<b>77</b>
<b>16. VALORES HALLADOS DE LA INDEMNIZACION DE LA SERVIDUMBRE.....</b>	<b>81</b>
<b>16.1. DAÑO AL REMANENTE, BASADO EN EL METODO DEL ANTES Y EL DESPUES.....</b>	<b>82</b>
<b>16.2. CALCULO DE DAÑOS EN PASTURAS CAUSADO SOBRE LA LINEA DE LA SERVIDUMBRE Y POR EL PISOTEO Y ACCESIBILIDAD DE PERSONAL, MAQUINARIA, EQUIPO Y MATERIALES PARA LAS LABORES DE MONTAJE DE LA LINEA .....</b>	<b>83</b>
<b>16.3. AFECTACION DE DAÑOS CAUSADOS POR ESCOMBROS ABANDONADOS EN LOS SITIOS DE INSTALACION DE LAS TORRES N° 41 Y N° 42 .....</b>	<b>85</b>
<b>16.4. AFECTACION CAUSADA EN LOS ARBOLES DURANTE EL PROCESO DE INSTALACION Y DESPUES DE LA INSTALACION.....</b>	<b>86</b>
<b>16.5. AFECTACION EN CERCAS CAUSADOS EN LA IMPOSICION DE LA SERVIDUMBRE .....</b>	<b>89</b>
<b>16.6. CALCULO DEL LUCRO CESANTE DEJADO DE PERCIBIR POR LA IMPOSICION DE SERVIDUMBRE SOBRE EL AREA AFECTADA SEGÚN LA EXPLOTACION O ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL PREDIO (PERDIDA DE PESO EN ANIMALES/AREA AFECTADA).....</b>	<b>90</b>
<b>16.7. AFECTACION EN CONSTRUCCIONES O ZONAS DESTINADAS PARA ELLO EN SITIO DE TORRE N° 42 .....</b>	<b>91</b>
<b>23. RESUMEN Y VALOR TOTAL DE LA COMPENSACION E INDEMNIZACION POR CONCEPTO DE IMPOSICION DE SERVIDUMBRE PREDIO SANTA BÁRBARA .....</b>	<b>94</b>
<b>24. CONSIDERACIONES DEL AVALUO.....</b>	<b>95</b>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

25. CERTIFICACION Y VIGENCIA DEL AVALUO .....	97
26. ANEXOS Y DOCUMENTACION DEL INFORME VALUATORIO .....	98
Capitulo II.....	99
DOCUMENTACION DEL INFORME .....	99
ANEXO N° 1 .....	99
REGISTRO FOTOGRAFICO.....	99
PREDIO OBJETO DE ESTUDIO ZONA VIA PRINCIPAL.....	99
VIAS INTERNAS DEL PREDIO .....	100
FOTOS ZONA INTERNA DE LA FINCA .....	102
PASTURAS.....	102
CERCAS.....	107
OTRAS SERVIDUMBRES ELECTRICAS .....	108
POTREROS EN EL PREDIO .....	109
AFECTACIONES EN EL PREDIO POR PASO DE MAQUINARIA Y EQUIPOS .....	115
ZONA DE ARBOLES NATIVOS.....	118
ANEXO N° 2 .....	121
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DISTRIBUCION DE POTREROS DEL PREDIO SANTA BÁRBARA, TRAZADO DE LA LINEA ELECTRICA .....	121
ANEXO N° 3 .....	122
PLANO DE POTREROS SOBRE IMAGEN SATELITAL, DISTRIBUCION DE SERVIDUMBRES EXISTENTES Y LA ACTUAL, EN PREDIO SANTA BÁRBARA .....	122
ANEXO N° 4 .....	123
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE AREAS AFECTADAS POR ACCESO DE MAQUINARIA, EQUIPOS, MATERIALES, PERSONAL PARA INSTALACION DE TORRES.....	123
ANEXO N° 5 .....	124
CERTIFICADO DE TRADICION N° 321-41132.....	124
ANEXO N° 6 .....	125
ESCRITURAS N° 1717 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2008, ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD.....	125
ANEXO N° 7 .....	126
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA) DE PERITO AVALUADOR SEGÚN LA LEY 1673 DE 2013. EXPEDIDO POR LA ENTIDAD AUREGULADORA A.N.A. ....	126
ANEXO N° 8 .....	129
CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 226 DEL CGP .....	129
ANEXO N° 9 .....	132
RELACIÓN DE ALGUNOS TRABAJOS PRESENTADOS A LOS JUZGADOS DEL CIRCUITO JUDICIAL .....	132



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

## INTRODUCCIÓN Y RESUMEN DEL AVALUO

Socorro, noviembre 22 de 2021.

**Doctor:**

**ELKIN JULIAN LEON AYALA**

**JUEZ DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

**Bucaramanga, Santander**

**REFERENCIA: INFORME O AVALUO DE INDEMNIZACION Y DAÑOS CAUSADOS POR IMPOSICION DE SERVIDUMBRE LEGAL DE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA SOBRE EL PREDIO SANTA BARBARA, M.I. 321 - 41132, VEREDA CARAOTA, MUNICIPIO DEL SOCORRO, DEPARTAMENTO DE SANTANDER. RADICADO N° 68001310301020200009900**

El suscrito **HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 5.763.517 expedida en Socorro, obrando en calidad de **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL**, nombrado y debidamente posesionado dentro del proceso de la referencia, **con REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA), AVAL-5763517, [www.raa.org.co](http://www.raa.org.co)**; de profesión **CONSTRUCTOR Y TECNÓLOGO EN CONSTRUCCIÓN** egresado de la **UNIVERSIDAD SANTO TOMAS**, con certificación **CONSEJO PROFESIONAL DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA, COPNIA N° 68543-00021STD**, me permito someter a su consideración, el avalúo solicitado sobre la indemnización y daños causados por la imposición de una servidumbre eléctrica en el predio **SANTA BÁRBARA**, Vereda Caraota, Municipio Del Socorro, Santander.

Solicita el petente los siguientes puntos que a continuación se enuncia dentro de los objetos del avalúo.

### **OBJETO DEL AVALUO**

Realiza el encargo valuatorio el **DESPACHO JUDICIAL JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, mediante oficio N° 006 del 12 de enero de 2021, aceptando el encargo valuatorio de parte del perito evaluador mediante escrito acercado al Despacho Judicial, en fecha de fecha 29 de enero de 2021, ratificando la posesión el día 08 de abril de 2021, mediante comunicación electrónica; hace la solicitud el petente en el siguiente sentido:

*“Los profesionales designados deberán realizar el avalúo de los daños que se causen y se tase la indemnización a que haya lugar con la imposición de la servidumbre legal de conducción de Energía Eléctrica con Ocupación permanente sobre el predio rural denominado “SANTA BARBARA”*



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

identificado con la M.I. 32141132 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Socorro de propiedad de MARIA YOLANDA GARCIA DE GOMEZ.

Lo anterior, teniendo en cuenta el objeto del gravamen, así como las afectaciones que sufrirá el predio con ocasión de la servidumbre. Para dicho efecto deberán realizar la visita correspondiente al predio de acuerdo con las normas técnicas y apoyarse en el material probatorio obrante en el expediente”

### LOGÍSTICA DEL AVALUO

❖ El suscrito perito evaluador realizó inspección ocular al predio objeto de la imposición de servidumbre en fecha 16 de febrero de 2021, en compañía del colega **MIGUEL RUEDA RAMIREZ**, nombrado también para este caso en particular. Fuimos atendidos por personal adscrito o trabajadores del predio **SANTA BÁRBARA**.

❖ Posteriormente en el mes de octubre de 2021, también se realizó una nueva visita, en virtud de la pérdida de información recopilada en nuestros equipos debido a un ataque de **RANSOMWARE**, situación comunicada al Despacho Judicial y razón por la cual fue solicitada una prórroga en la entrega del presente informe. En esta visita fui atendido por el señor **RICARDO GOMEZ** y se coincidió que por estos días casualmente se adelantaban trabajos de parte del contratista para la edificación de las torres, una vez, hice el recorrido de la información requerida se procedió a la ejecución del presente informe.

❖ Se observa que el área de la servidumbre de acuerdo con el informe presentado y que obra al proceso, según lo solicitado por la **ESSA** es una extensión de terreno de 603 metros de larga y en virtud de la línea de tensión denominada **SANGIL – BARBOSA** línea de 115 Kva, requiere una Franja de Servidumbre de 20 metros, lo que hace un total de franja de protección de 12060 m<sup>2</sup>.

❖ De otra parte, en el proceso obra la solicitud de asignar 100 m<sup>2</sup> como área de protección para el sitio que sirve de base a las torres N° 41 y 42, ubicadas en el predio **SANTA BÁRBARA**, lo que nos arroja un área de protección de 200 m<sup>2</sup>.

❖ Se destaca que el predio visitado posee una destinación silvopastoril y en él se ha venido desarrollando una actividad pecuaria como es el renglón de ganadería de ceba, se encuentra un predio técnicamente definido con potreros en pastos mejorados del tipo Brachiarias brizantha y estrella, se denota la existencia de un pastoreo del tipo rotacional.

❖ Se realiza una secuencia fotográfica de las diferentes zonas tanto arquitectónicas que existen en el predio, también como de su paisaje o terreno, se establece que en el predio **SANTA BÁRBARA**, no existe una vivienda, aunque también se puede establecer por documentos aportados que existía una licencia de construcción de vivienda, la cual iba a construirse en el área de terreno en donde se instalara la torre N° 42, debido a su visual panorámica y paisajística dentro del predio.



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

❖ Se realiza la identificación técnica del predio afectado, a través de la escritura y certificado de tradición, ficha técnica del IGAC, recibo del impuesto predial del predio **SANTA BÁRBARA**.

❖ Al descargar la ficha técnica del inmueble **SANTA BÁRBARA** desde el Geo portal del IGAC. Encontramos que el predio consultado no le aparecen construcciones registradas.

❖ Si se tiene en cuenta la consulta del EOT de Socorro, concerniente a la ficha -normativa de actividades de la zona, tipo y el uso de suelo, se verifican la normatividad vigente para la fecha de realización del informe valuatorio. Parámetros necesarios, que en un momento dado pueden definir el precio de los lotes de terrenos.

❖ Se procede a consultar de parte de este servidor los documentos obrantes al proceso:

✚ Expediente Digital bajo el radicado **Nº 2019-00198-00** procedente del **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOCORRO**, dentro de ese expediente se observaron los siguientes documentos:

✚ La demanda instaurada por la parte demandante solicitando la imposición de la servidumbre de conducción eléctrica sobre el predio rural denominado **SANTA BÁRBARA**, de propiedad de la señora **MARIA YOLANDA GARCIA DE GOMEZ**.

✚ Escritura pública de **LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD, ACLARACION DE AREA, SERVIDUMBRE DE TRANSITO Nº 1517 del 15 DE DICIEMBRE DE 2008**, notaria PRIMERA del circuito de socorro, que, entre otras, determina el nacimiento del predio **SANTA BÁRBARA** en extensión de 21 Ha + 0187 m<sup>2</sup>, segregados de un predio de mayor extensión denominado **LA UNION**, hoy colindante y que poseía un área de 51 Ha + 0325 m<sup>2</sup>.

✚ El predio **SANTA BÁRBARA** y el predio **LA CHAPA** se le asigna a la señora **MARIA YOLANDA GARCIA DE GOMEZ, EN LA LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD** establecida en la escritura Nº 1517 del 15 de diciembre de 2008.

✚ Certificado de libertad y tradición Nº 321-41132 expedido en Socorro.

✚ Certificado catastral expedido por el IGAC en fecha 04 de diciembre de 2019 del predio identificado con la cedula catastral Nº 68755000000100100000 correspondiente al predio **SANTA BÁRBARA**.

✚ Recibo De Impuesto predial expedido por la Alcaldía Municipal del Socorro.

Se anexa la copia Digital del informe valuatorio, con copia a las partes y al Despacho solicitante, a full color con un total de **134** folios, incluida la



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

portada, en cumplimiento además de normas jurídicas en este aspecto y las ambientales actuales que sugieren la eliminación y el ahorro de papel, por ello, adicionalmente se entrega una copia digital de archivos alojados en la nube y compartidos en su debido momento de toda la documentación, donde se encuentran consignado la copia del informe técnico del avalúo en formato PDF, los registros fotográficos en formato JPEG, VIDEOS y todo los documentos aportados debidamente escaneados en formato PDF y que sirvieron de base para la realización de este informe.

### RESUMEN DEL AVALUO

23. RESUMEN GENERAL DEL INFORME TECNICO VALORACION Y COMPENSACION DE LAS AFECTACIONES POR IMPOSICION EN SERVIDUMBRE ELECTRICA SOBRE EL PREDIO SANTA BARBARA. MUNICIPIO DEL SOCORRO. SANTANDER.					
ITEM	DETALLE	AREAS AFECTADAS	VR ADOPTADO	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
<b>COMPENSACION POR AREA</b>					
1	VALOR DE LA FRANJA DE TERRENO PARA IMPONER SERVIDUMBRE. DE LA TABLA N° 16	12060	\$ 5.495,54	\$ 66.276.212,95	
2	VALOR SITIOS TORRES N° 41 Y 42. DE LA TABLA N° 16	200	\$ 7.850,77	\$ 1.570.154,30	
	<b>SUBTOTAL AREAS DE TERRENO NECESARIAS PARA PROYECTO ELECTRICO</b>	<b>12260</b>			<b>\$ 67.846.367,24</b>
<b>COMPENSACION DAÑO EMERGENTE</b>					
3	AFECTACION PASTOS MEJORADOS. DE LA TABLA N° 17.1.			\$ 5.545.316,70	
4	AFECTACION POR ESCOMBROS. DE LA TABLA N° 18.			\$ 4.700.000,00	
5	AFECTACION ARBOLES. DE LA TABLA N° 19.			\$ 5.135.130,00	
6	AFECTACION CERCAS. DE LA TABLA N° 20.			\$ 6.781.380,00	
	<b>SUBTOTAL DAÑOS EN CULTIVOS Y OTROS</b>				<b>\$ 22.161.826,70</b>
<b>COMPENSACION LUCRO CESANTE</b>					
7	LUCRO CESANTE DEJADO DE PERCIBIR SOBRE AREAS AFECTADAS. DE LA TABLA N° 21	14121		\$ 3.393.955,72	
	<b>SUBTOTAL LUCRO CESANTE DEJADO DE PERCIBIR POR TIEMPO DE 6 MESES</b>				<b>\$ 3.393.955,72</b>
<b>COMPENSACION POR CONTRUCCIONES</b>					
8	PROYECTO DE VIVIENDA. DE LA TABLA N° 22.	233,1		\$ 15.659.664,00	
	<b>SUBTOTAL DE DAÑOS EN CONSTRUCCIONES (PROYECTO DE CONSTRUCCION ETAPAS PRELIMINARES)</b>				<b>\$ 15.659.664,00</b>
<b>COMPENSACION POR DAÑO AL REMANENTE</b>					
9	DAÑO AL REMANENTE. DE LA TABLA N° 16.1.				\$ 96.250.458,51
	<b>VALOR TOTAL A INDEMNIZAR POR CONCEPTO DE LA IMPOSICION DE SERVIDUMBRE EN EL PREDIO SANTA BARBARA</b>				<b>\$ 205.312.272,17</b>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

**VALOR DE LA INDEMNIZACION POR CONCEPTO DE IMPOSICION DE SERVIDUMBRE ELECTRICA EN EL PREDIO SANTA BARBARA CON F.I. N° 321-41132, ASCIENDE A LA SUMA DE: DOSCIENTOS CINCO MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS CON 17/100 MDA/CTE. (\$205.312.272,17)**

### DE LA NORMATIVIDAD JURIDICA DEL INFORME

La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC– mediante **RESOLUCIÓN NÚMERO SEISCIENTOS VEINTE (620) DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008**, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito, además el presente informe cuenta con los parámetros establecidos en las **NTS S 03** “Contenido de Informes de Valuación” y la **NTS M 02** “Procedimientos, Enfoques Y Metodologías Para La Realización De avalúos De Bienes Inmuebles Rurales A Valor De Mercado”; **NTS I 02** “Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Rurales”, así mismo, ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código de Ética de la Actividad del Avaluador”, de la entidad Autorreguladora ANA a la cual pertenece el suscrito, **NTS S 04** “Código De Conducta Del Valuador”, se ha tenido en cuenta los parámetros de urbanismo decretados por **EOT DEL MUNICIPIO DEL SOCORRO, ACUERDO MUNICIPAL No. 011, del 18 de junio de 2003**, en marco de la Ley 388 de 1997.

De otra parte, la normatividad colombiana regula en algunos aspectos las servidumbres bajo el siguiente marco conceptual:

**Ley 142 de 1994**, enmarca la ley de servicios públicos.

**Ley 56 de 1981**, Capítulo II, referencia las servidumbres eléctricas.

**Decreto 2580 de 1985**, por la cual reglamenta parcialmente el **CAPÍTULO II DEL TÍTULO II** de la **Ley 56 De 1981**, en donde se conforman comisiones tripartitas entre la empresa que pretende imponer la servidumbre, el IGAC y un representante de los propietarios a fin de establecer los valores de compra de los predios afectados.

**Decreto 1170 de 2015**, expedido por el DANE, en su **TÍTULO II**, por el cual se reglamenta parcialmente la **Ley 14 De 1983**. compila información administrativa con el tema de disposiciones generales en avalúos no masivos.

Se tuvieron en cuenta, además algunas metodologías alternas, ya que en Colombia no existe una metodología clara acerca de la valoración de los terrenos entregados en servidumbre, pero si se cuenta con ciertos criterios establecidos por peritos, panelistas con proyección internacional como el **Ing ROBERTO LORIA GONZALEZ** en **COSTA RICA**, El Catedrático Internacional y tasador colombiano **FRANCISCO OCHOA**, el maestro



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

**OSCAR BORRERO OCHOA**, el **Ing. LUIS FERNANDO RESTREPO**; adicionalmente el tema ha sido abordado por la **UNION PANAMERICANA DE AVALUADORES UPAV**, entre muchos otros tasadores de talla internacional, que han dado a conocer nuevas bases de métodos econométricos, para tal fin.

De acuerdo con el conferencista **Ing. ANGEL E RODRIGUEZ VEGA**, se viene trabajando desde el 2019 de mano con el IGAC, entidad rectora de la reglamentación de los avalúos en Colombia, a fin de poder establecer un método para la valoración de servidumbres, temática que desde hace 80 años se ha venido manejando a través del Código Civil Colombiano pero que a la fecha solo enmarca los criterios jurídicos.

En la medida en que el país se empieza a transformar, ante la necesidad de generar y emprender proyectos de transmisión de productos petroleros, como **ECOPETROL**, en el sector petrolero, empresas del sector eléctrico, como **INTERCONEXION ELECTRICA S.A. E.S.P**, **ISA INTERCOLOMBIA S.A E.S.P**, **TRANSELCA S.A. E.S.P**, **EPM**, entre muchas otras, ante la creciente necesidad y posibilidad de brindar la transmisión de **ENERGIA ELECTRICA** mediante redes de alta, media y baja tensión, se aprecian obras gigantes como el tema de represas y embalses, el crecimiento de obras de este tipo de los cuales existen 23 embalses a lo largo y ancho de la geografía colombiana, por otra parte, en tema de gasoductos y construcción de vías del tipo 4G, se ha tomado más en serio el hecho normatizar mediante mesas de trabajo sectoriales el tema de los avalúos para servidumbres que cubran y permitan realizar su valoración.

A la fecha de presentación de este informe, no existe aún, una normatividad precisa acerca de esta temática, es por ello, que solo contamos los avaluadores, hasta ahora, con aproximaciones de metodologías que técnicamente mediante procesos de homologación y homogenización se han ido incluyendo en este tema.

Finalmente, para lograr la presentación de este informe valuatorio de imposición de servidumbre, este servidor, ha tenido en cuenta estos criterios, a conciencia y de acuerdo a las circunstancias actuales, por los hechos como lo son el crecimiento dinámico, que requiere el continuo desarrollo del País, enfocado actualmente en la ampliación de mayor coberturas en la prestación de servicios públicos, ya que redundaría en un beneficio general, principio rector de este tipo de imposición de servidumbres, como son las redes de transmisión eléctrica, oleoductos, redes de gas, acueductos etc...como normatividad jurídica permite la ocupación mediante servidumbres de los predios afectados, es por ello, que exige la elaboración de metodologías valuatoria técnicamente sustentadas y estandarizadas, logrando como objetivo final, la valoración de las servidumbres y determinar el valor total que deben de pagar las empresas o las entidades encargadas por las servidumbres, a los propietarios de los predios afectados.



## **CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE**

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

Espero con la elaboración y presentación del presente informe haber cumplido a cabalidad el encargo realizado

Cordialmente,

**HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN**

**C.C. 5.763.517 DE SOCORRO**

**RAA: AVAL-5763517**

**CARNÉ C-01-2007 CSJ Auxiliar de la Justicia**

**R.N.A. C/07-4023 CORPOLONJAS**

**Certificación de Inscripción Profesional No. 6854300021STD COPNIA.**



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 1. INFORMACION GENERAL DEL PREDIO

1. INFORMACION GENERAL														
CIUDAD / FECHA DEL INFORME		SOCORRO		Día	10	Mes	12	Año	2021	AVALUO #		7789//2021		
CLASE DE AVALUO								VALORACION SERVIDUMBRE ELECTRICA Y DAÑOS CAUSADOS (LUCRO CESANTE - DAÑO EMERGENTE)						
TIPO DE INMUEBLE	APARTAMENTO		CASA		OFICINA		LOCAL		BODEGA		CONSULTORIO		LOTE	
	EDIFICIO		CASA LOTE		COBERTIZO		KIOSKO		DEPOSITO		PARQUEADERO		FINCA	X
DESTINACION ECONOMICA DEL INMUEBLE								PREDIO RURAL DESTINO FORESTAL - AGROPECUARIO						
DESTINACION DEL AVALUO								VALORACION SERVIDUMBRE ELECTRICA Y ESTIMATIVO DE DAÑOS COMPENSATORIOS, EN PREDIO SANTA BARBARA						
SOLICITANTE DEL AVALUO								JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA						
DESTINATARIO DEL AVALUO								JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA						
RADICACION	68001-31-03-010-2020-00099-00					TIPO DE PROCESO			VERBAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE					
DEMANDANTE	ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.					DEMANDADO			MARÍA YOLANDA GARCÍA DE GÓMEZ					
DIRECCION DEL INMUEBLE (DIRECCION CATASTRAL)								PREDIO RURAL SANTA BARBARA						
CODIGO CATASTRAL: 680010001000000020107000000000 COD CATASTRAL ANT: 6800100100020107000														
VEREDA	QUEBRADAS	MUNICIPIO	SOCORRO	DEPARTAMENT O	SANTANDER	ESTRATO	1							
FECHA VISITA	16/02/2021 / 16/10/2021		NOMBRE QUIEN ATENDIO LA VISITA				RICARDO GOMEZ GARCIA							
NOTA IMPORTANTE		Se realizo una visita al predio en compañía del colega <b>MIGUEL RUEDA RAMIREZ</b> , en fecha 16 de febrero de 2021, posteriormente y por algun tipo de accidente informatico debido a un hackeo con un <b>RANSOMWARE</b> , en los equipos de mis oficinas de Socorro y Bucaramanga, fue necesario volver a realizar una vista en esta ocasion para el dia 16 de octubre de 2021.												

CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
 CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
 EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

## 2. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DE SOCORRO

### NOMBRE DEL MUNICIPIO

Socorro, fue fundado el 16 de junio de 1683 por don José de Archila y don José Díaz Sarmiento; obtuvo su parroquia al año siguiente, así como el estatuto de ciudad. El 25 de octubre de 1771 obtuvo el título de Villa<sup>3</sup> bajo el apelativo de "Villa muy Noble y Leal" otorgado por Carlos III. Es un municipio del departamento de Santander. Está localizado a 121 kilómetros de Bucaramanga. El municipio tiene una gran influencia en la historia de Colombia y en la constitución de su Estado, pues allí se llevó a cabo una serie de hechos importantes encaminados a la Independencia de Colombia, como la Insurrección de los Comuneros en 1781, contra las alzas tributarias consecuencia de las reformas borbónicas, y la firma de la primera Acta de Independencia del país, fechada 10 días antes de la proclamada Acta de Independencia de Colombia en Santafé.

### COORDENADAS

Latitud:  
6° 28' 4" N, Longitud:  
73° 15' 35" W

### CODIGO POSTAL

68 755

### NIT

890 203 688 - 8

### PROVINCIA

Comunera

### GENTILICIO

Socorrano

### HUSO HORARIO

UTC-5

### ALTITUD MEDIA

1300 msnm

### NOMBRE DEL ALCALDE

CLAUDIA  
LUZ ALBA  
PORRAS



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

## 2. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DE SOCORRO

<b>DATOS GEOGRAFICOS</b>	<p>Extensión total: 122,1 km<sup>2</sup> Extensión área urbana: 219,5 ha Extensión área rural: 11 990,5 ha Altitud (metros sobre el nivel del mar): 1230 msnm Distancia de referencia: 278 km (6 h) de la Capital de la República y 121 km (2.30 h) de la Capital del Departamento</p>
<b>LIMITES DEL MUNICIPIO</b>	<p>Sus límites territoriales son: al norte, con los Municipios de Cabrera y Pinchote; al sur, con Confines y Palmas del Socorro; al oriente, con Páramo; al occidente, con Simacota y Palmar.</p>
<b>CLIMA Y VEGETACION</b>	<p>La mayor parte del área donde se asienta Socorro corresponde a la climatología que se presenta en el bosque húmedo premontano (1.200 a 2.000 msnm) y el bosque seco tropical (900 a 1.200 msnm). La temperatura máxima alcanza los 33 °C y la mínima 11 °C, con un promedio de 24 °C. Su pluviosidad se acentúa entre los meses de abril y octubre mientras que la temporada comprendida entre los meses de enero y marzo es la más seca.</p>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 2.1. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DE SOCORRO

#### ECONOMIA DEL MUNICIPIO

La estructura económica del municipio tiene en primer lugar la producción agropecuaria, así: Agricultura: cultivos de caña, café, cítricos, fríjol, maíz, tabaco, plátano, yuca, tomate, arveja, pimentón, habichuela; así como la mayoría de hortalizas, legumbres, plantas aromáticas y medicinales entre otros cultivos.

Ganadería: En bovinos se cuenta con razas cebú, beefmaster, pardo suizo, holstein, chino santandereano, simmental, normando y cruces importantes con animales criollos. La Feria del Socorro (comercial en mayo, exposición en noviembre) ha sido tan importante y afamada que durante el siglo XX propició que el Municipio fuese reconocido como el "Primer centro cebuista del oriente colombiano".

En porcicultura existen las razas landrace, york, pietrain y durock.

En capricultura razas nubiana, alpina, togenburd y criollas.

En piscicultura con mojarra, cachama, tilapia, bocachico.

En avicultura se cuenta con cruces africanizados con buenas condiciones de flora para producción de miel, cera, polen, propóleos, jalea real y otros subproductos.

En apicultura se cuenta con cruces africanizados con buenas condiciones de flora para producción de miel, cera, polen, propóleos, jalea real y otros subproductos.

De igual manera se cuenta con caballos de paso fino y equinos de buena calidad.

### 2.1. INFORMACION GENERAL DEL MUNICIPIO DE SOCORRO

BANDERA		ESCUDO	
Ubicación Geografica del Municipio del Socorro		Otras Generalidades del Municipio	ver: <a href="https://es.wikipedia.org/wiki/El_Socorro_(Santander)">https://es.wikipedia.org/wiki/El_Socorro_(Santander)</a> .

CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.

CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 3. INFORMACION JURIDICA DEL PREDIO

3. INFORMACION JURIDICA DEL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO				
	Nº	IDENTIFICACION	NOMBRE	% PARTICIPACION
<b>3.1. PROPIETARIO (S)</b>	1	<b>C.C. 29.862.683</b>	<b>María Yolanda García de Gómez</b>	<b>100%</b>
<b>3.2. TITULO DE PROPIEDAD TRADICION DEL PREDIO</b>	En la anotación Nº 006 del folio inmobiliario Nº 321-41132, mediante escritura Pública Nº 1517 de 15/12/2008, Notaría primera del socorro. Existe un acto de <b>ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD</b> así:			
	<b>DE: GARCIA DE GOMEZ MARIA YOLANDA</b>		<b>C.C. 29.862.683</b>	
	<b>DE: GARCIA DE GUARIN ISOLINA</b>		<b>C.C.28.418.572</b>	
	<b>DE: GARCIA DE RUEDA OLIVA</b>		<b>C.C. 28.276.456</b>	
	<b>DE: GARCIA RUEDA JORGE</b>		<b>C.C.17.041.784</b>	
<b>3.3. MATRICULA O FOLIO INMOBILIARIO</b>	<b>A: GARCIA DE GOMEZ MARIA YOLANDA</b> <b>C.C. 29.862.683</b>			
	Nº 321-41132. Oficina Registro de Instrumentos Públicos de Socorro.			
<b>3.4. CODIGO CATASTRALES (Nº PREDIAL O CEDULA CATASTRAL ANTIGUA)</b>	<b>68755000000100100000</b>			
<b>3.5. CODIGO CATASTRAL CEDULA CATASTRAL NUEVA</b>	<b>68755000000000000001001000000000</b>			



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

3. INFORMACION JURIDICA DEL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO	
3.6. CHIP (Codigo Homologado de Identificacion predial)	No aplica Para Municipio del Socorro
3.7. RUIP (Registro Unico de Identificacion Predial)	No aplica Para Municipio del Socorro
3.8. LICENCIA DE CONSTRUCCION	Se observó y obra al proceso una copia de una licencia de construcción aprobada, por la <b>ALCALDIA MUNICIPAL DEL SOCORRO, CODIGO: SDPM 230-13-01</b> , de septiembre de 2014, Licencia de construcción bajo la <b>RESOLUCION N° 136 DE SEPTIEMBRE 10 DE 2018</b> , para un inmueble unifamiliar de un piso, con un total de área construida de 233,10 m <sup>2</sup> , licencia con vigencia hasta 10 de septiembre de 2020, otorgada para el predio con M.I. N° 321-41132, código catastral N° 68755-0000001-001000-00
3.9. GRAVAMENES	Se aprecian las siguientes gravámenes en el Certificado de Tradición: <b>a.- Servidumbre de Acueducto Pasiva</b> , mediante escritura pública N° 471 del 15/09/1959, Notaría Segunda del Socorro, <b>b.-Servidumbre de agua</b> mediante escritura N° 369 del 12/07/1984 Notaría Segunda del Socorro, <b>c.-Servidumbre de Tránsito Activa</b> mediante escritura N° 1517 del 15/12/2008 Notaría Primera del Socorro.
3.10. OBSERVACIONES	Predio nace de una segregación del predio denominado <b>LA UNION</b> , predio con Matricula Inmobiliaria N° 321-13696
<b><i>La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.</i></b>	



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 4. INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO

4. INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO					
Numero de Cedula Catastral Nacional		687550000000000010010000000000			
Numero de Cedula Catastral Antiguo		68755000000100100000			
FUENTE		GEOPORTAL DEL IGAC			
Direccion del predio		PREDIO RURAL SANTA BARBARA.			
Municipio	Departamento	Pais	vereda	Estrato	Tipo Suelo
Bucaramanga	Santander	Colombia	IGAC: Caraota / ESCRITURA: Quebradas	1	UCVOVACION= ASPp VOCACION= AGROFORESTAL. USO_ PRINC= AGROSILVOPASTORIL CON CULTIVOS PERMANENTES
AVALUO CATASTRAL 2019		\$ 348.171.000,00	AVALUO CATASTRAL 2021		N/D
UBICACIÓN COORDENADAS		LATITUD: 6°19'11.30"N / LONGITUD: 73°18'47.52"O			



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

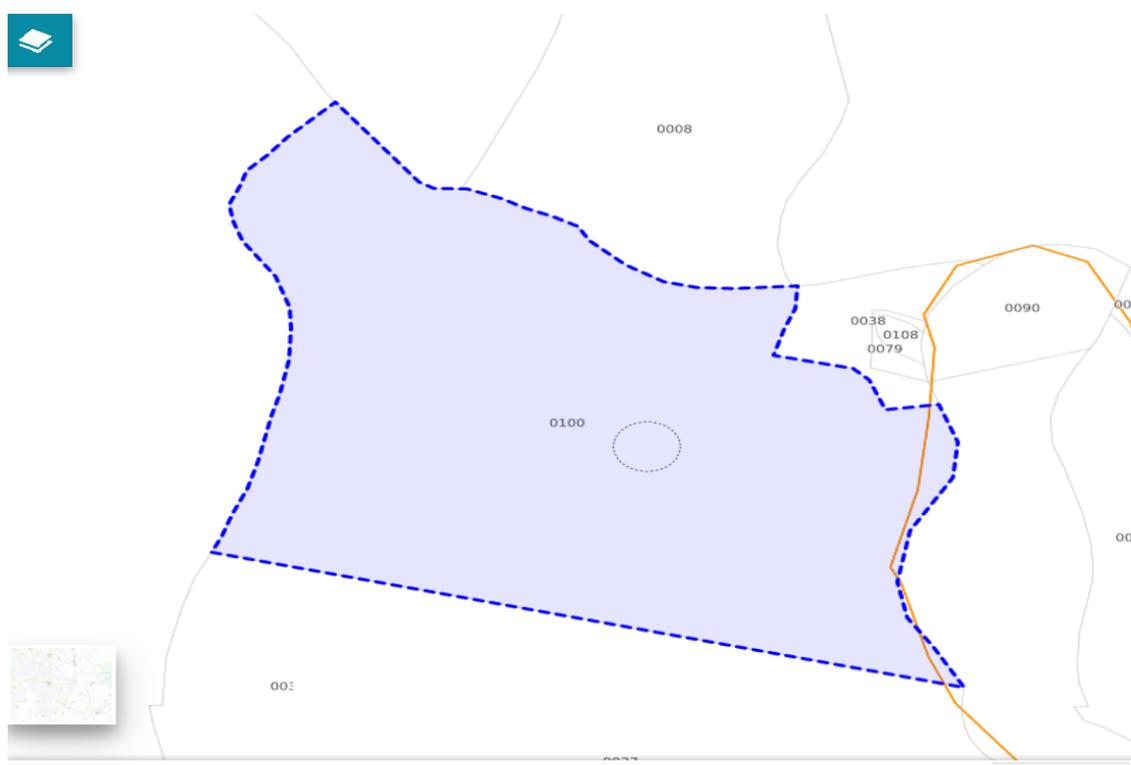
### 4. UBICACIÓN CATASTRAL DEL PREDIO

Area (hectarea)

21 Ha + ,0187 m<sup>2</sup>

Area Construida  
(m<sup>2</sup>)

0



Consulta Catastral



Resultado

Exportar

Shape file(zip)

Departamento: 68 - SANTANDER  
Municipio: 755 - SOCORRO  
Código Predial Nacional: 687550000000000100100000000000  
Código Predial: 68755000000100100000  
Destino económico: D - AGROPECUARIO  
Dirección: SANTA BARBARA  
VDA CARAOTA  
Área de terreno: 210187 m2  
Área construida: 0 m2



Consulta Catastral



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)

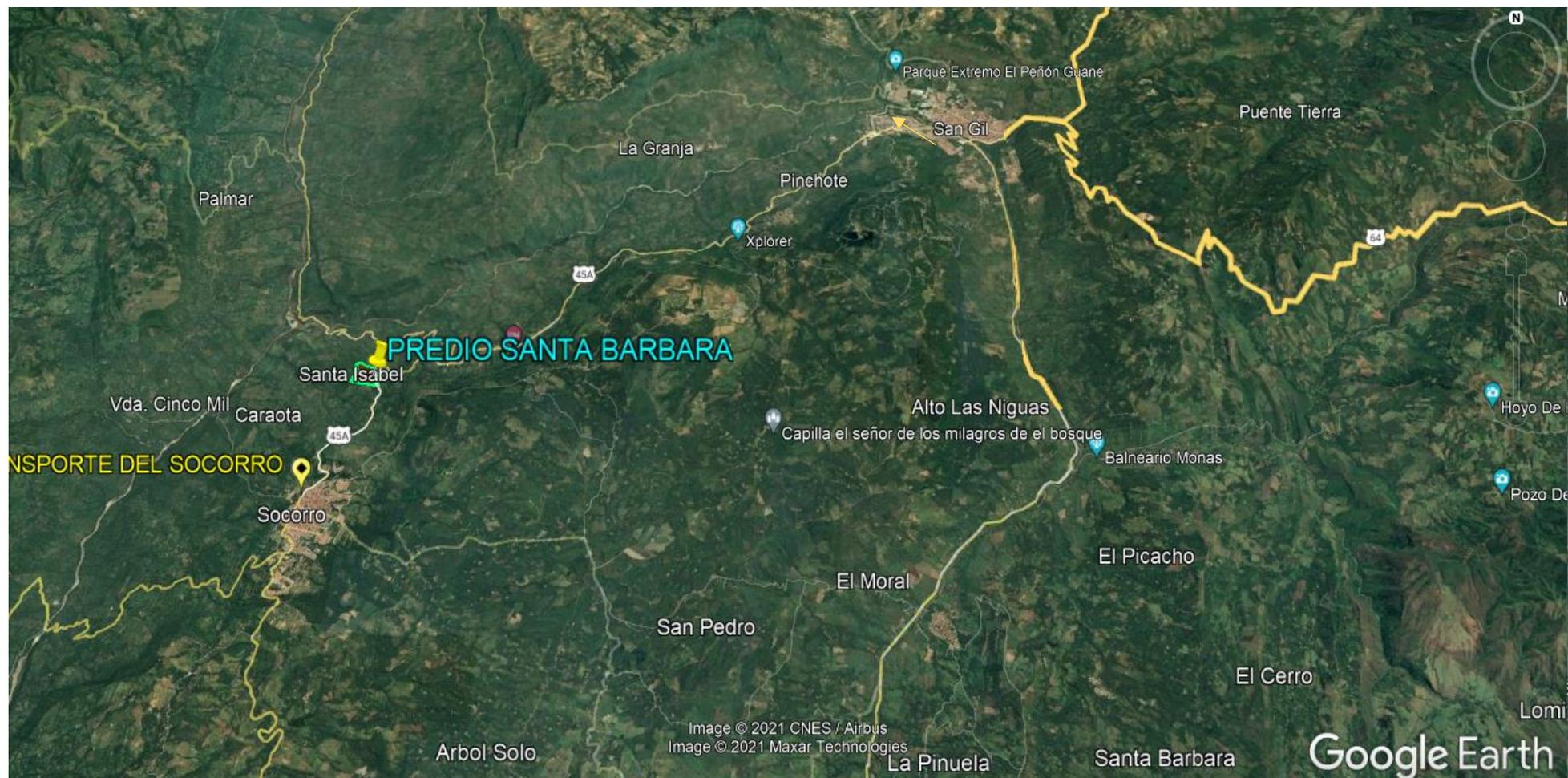


## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 4.1. UBICACIÓN FISICA DEL PREDIO SANTA BARBARA EN EL MUNICIPIO DE SOCORRO



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 4.2. ACERCAMIENTO DE IMAGEN DE UBICACIÓN FISICA PREDIO SANTA BARBARA



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 4.3. FORMA, UBICACIÓN CATASTRAL PREDIO SANTA BARBARA Y DETALLE DE CONSTRUCCIONES EN EL PREDIO DECLARADAS EN EL IGAC.



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)

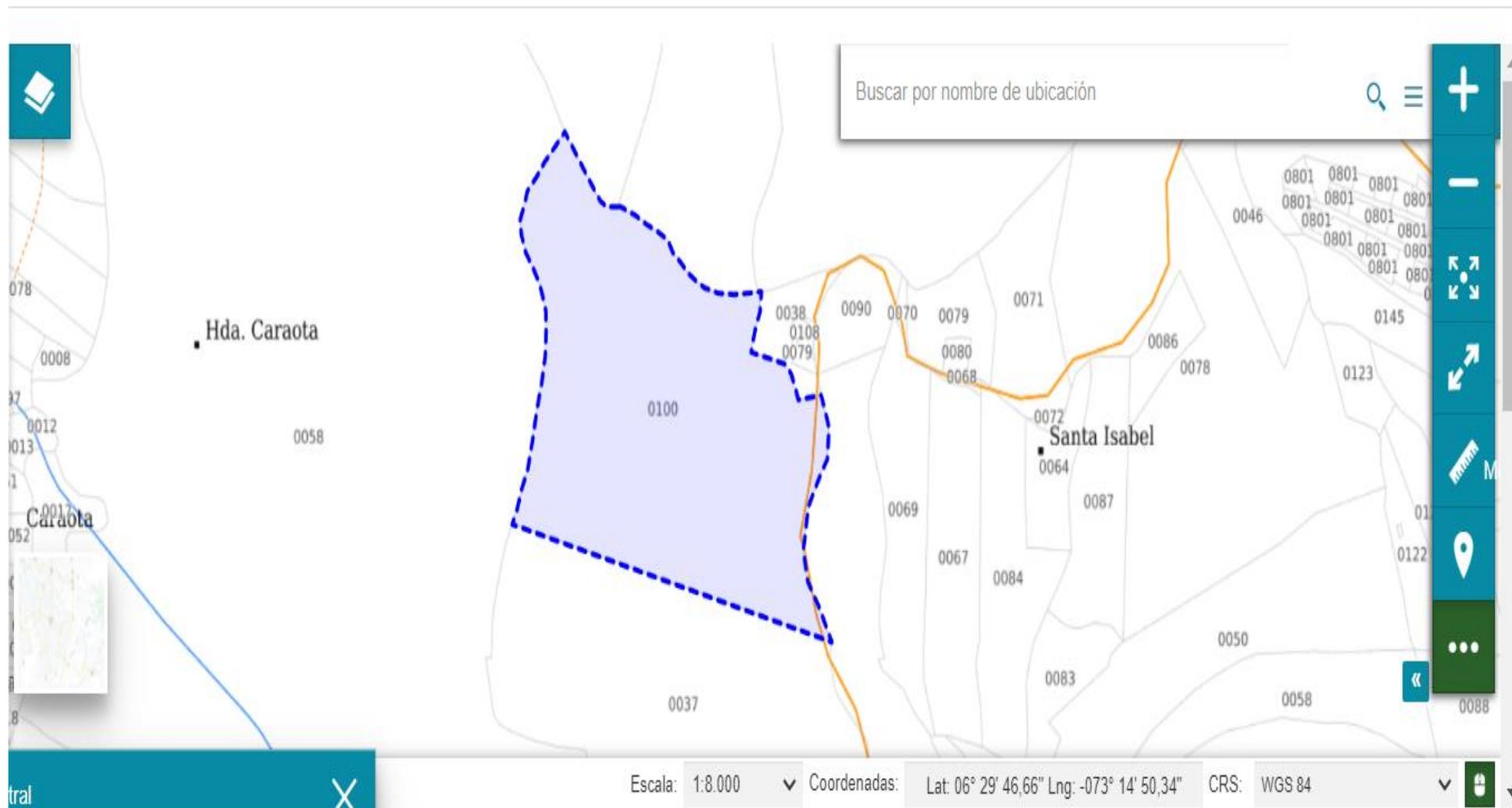


## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 4.4. ACERCAMIENTO DE PLANO CATASTRAL PREDIO SANTA BARBARA



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 4.5. FICHA PREDIAL SANTA BARBARA

#### Consulta Catastral

#### Resultado

 Exportar

Shape file(zip) 

Departamento:	68 - SANTANDER
Municipio:	755 - SOCORRO
Código Predial Nacional:	687550000000000100100000000000
Código Predial:	68755000000100100000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	SANTA BARBARA VDA CARAOTA
Área de terreno:	210187 m2
Área construida:	0 m2

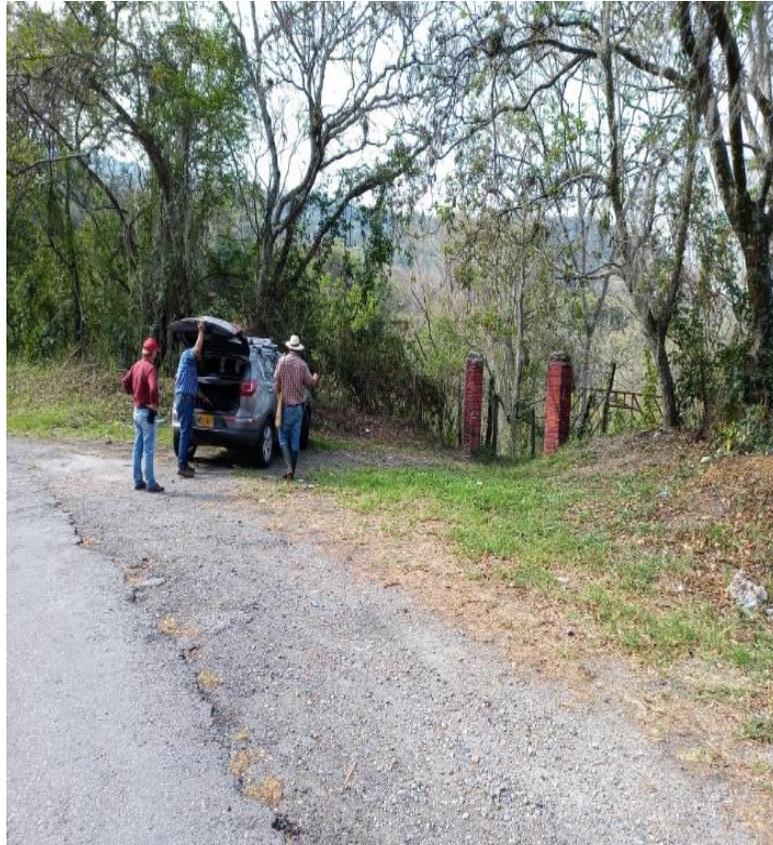


## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 4.6. PRESENTACION E IMÁGENES DE LA ENTRADA ACTUAL DEL PREDIO SANTA BÁRBARA



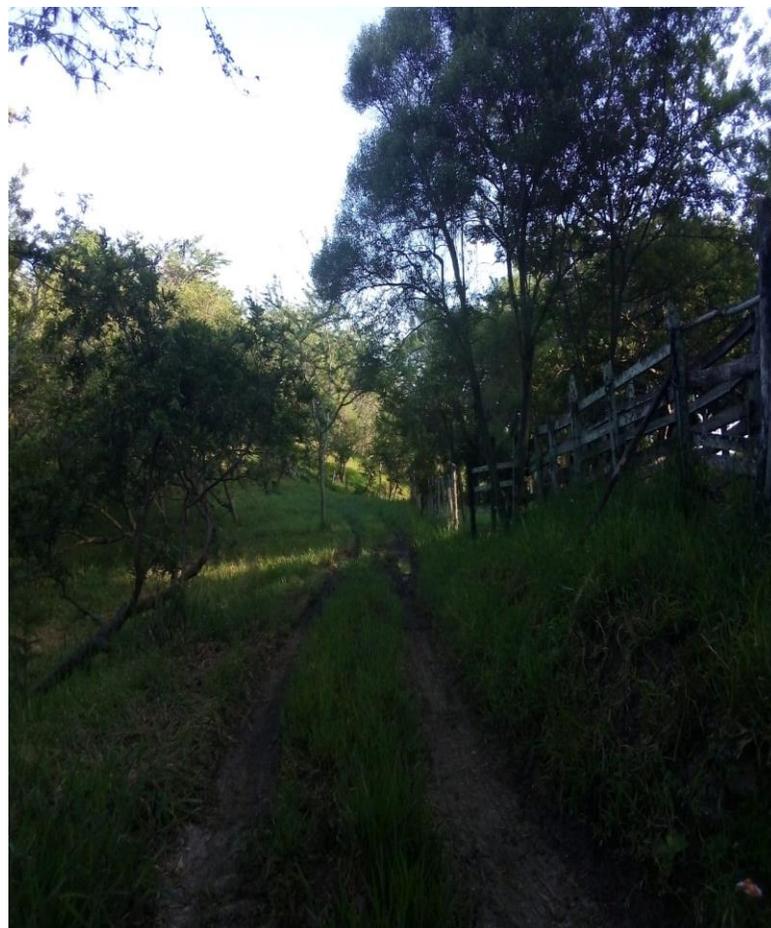
**CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)**



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



**CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)**



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

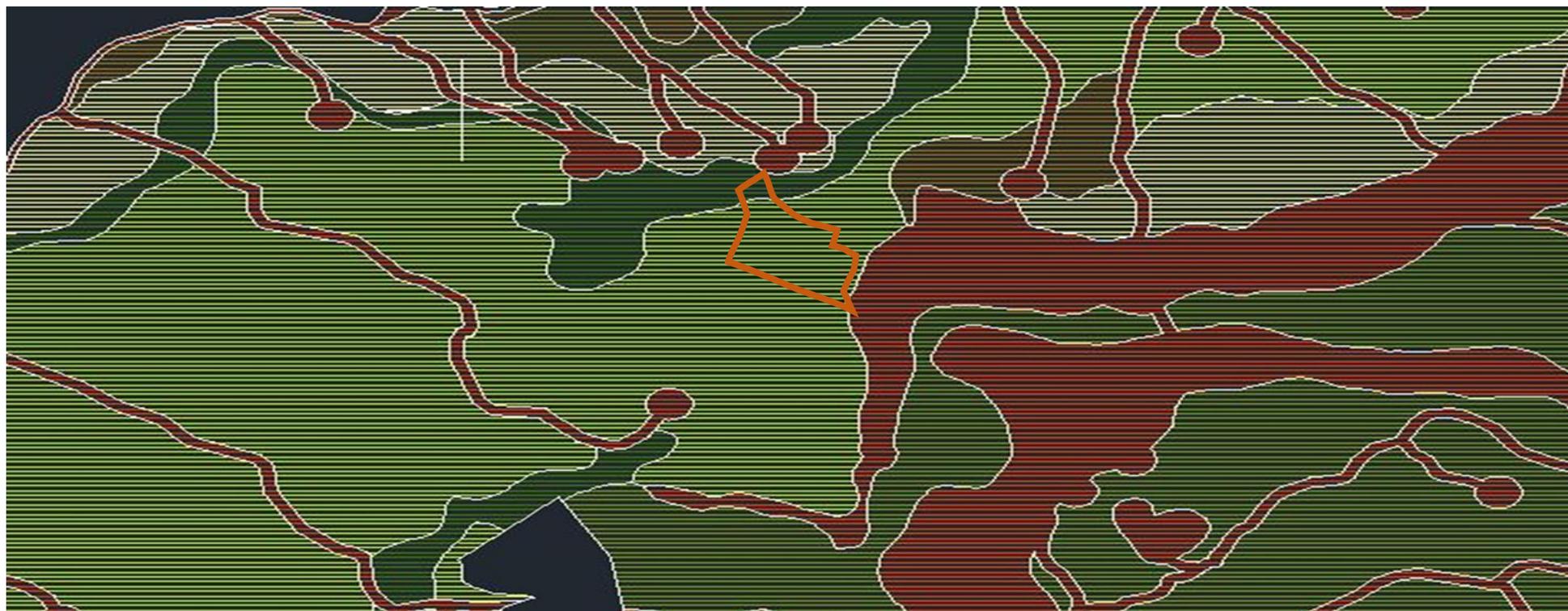
DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 5. REGLAMENTACION USO DE SUELO DEL PREDIO SANTA BÁRBARA

## 5. REGLAMENTACION USO DE SUELO

### ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SOCORRO 2003



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)

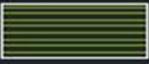
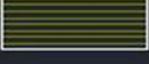
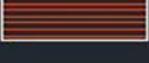


## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### LEYENDA

COLOR	USO POTENCIAL	CARACTERISTICAS	AREA ha.
	Agricultura Intensiva	Suelos para el desarrollo de cultivos semestrales con alto laboreo.	96
	Agricultura Semi Intensiva	Suelos para el establecimiento de cultivos anuales, con mediana capacidad de laboreo.	27,86
	Agricultura Tradicional	Suelos para el establecimiento de cultivos anuales, con mediana capacidad de laboreo.	1691
	SILVOAGRICOLA	Suelos ideales para el establecimiento de especies forestales, compatible con cultivos.	774
	SILVOPASTORIL	Suelos ideales para el establecimiento de especies forestales y pastoreo.	2174
	BOSQUE PROTECTOR-PRODUCTOR	Suelos forestales, cuya finalidad es su producción económica.	1638
	BOSQUE PROTECTOR	Suelos que por sus características deben estar protegidos con vegetación natural.	657
	PROTECCION TOTAL	Areas de nacimiento de fuentes abastecedora de acueductos o muy susceptible al deterioro ambiental.	2175
	AREA URBANA	Area destinada para el desarrollo de las actividades urbanas.	219



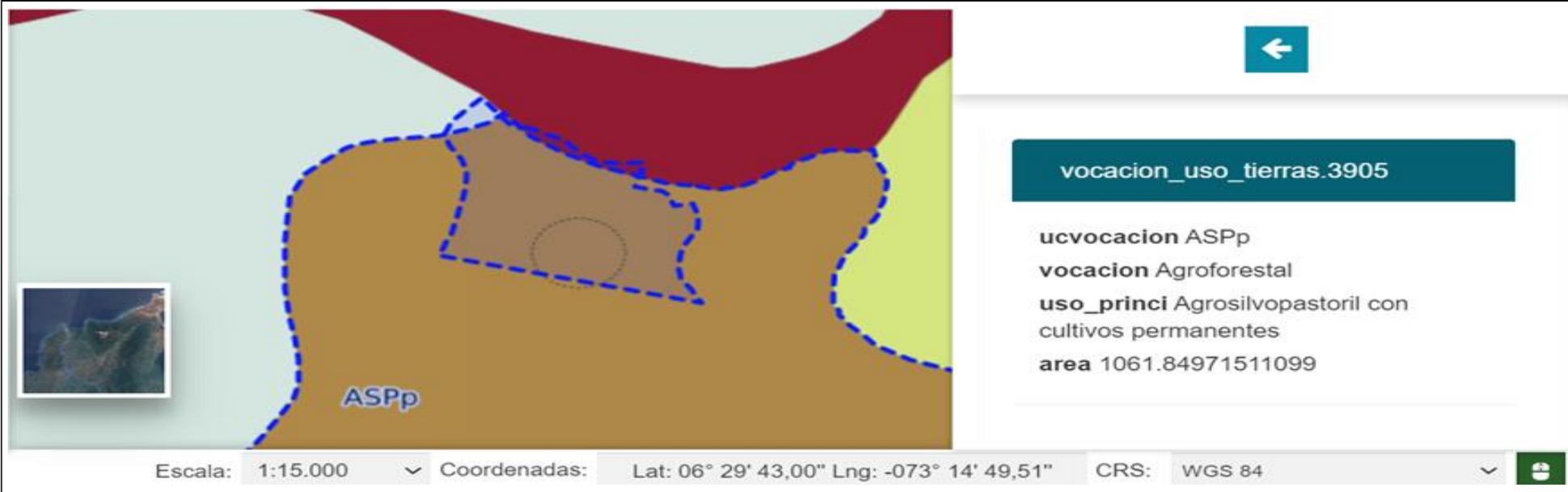
## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 5.1. PLANO DE VOCACION USO DE TIERRAS CONSULTA AGROLOGICA GEOPORTAL DEL IGAC



Se observo que el sector en donde se encuentra ubicado el predio afectado **SANTA BARBARA**, poseen un uso potencial **SILVOPASTORIL (SP) Y BOSQUE PROTECTOR (BP)**, este predio se encuentra en mas del 90% de su extension sobre suelo **SILVOPASTORIL** y aproximadamente el restante un 10% esta sobre suelo **BOSQUE PROTECTOR**, hacia el costado nor-occidental, posee un buen frente sobre la via 45A, via nacional que de Bucaramanga- conduce a la Capital de la Republica (Bogotá). En la apreciacion realizada en los mapas planteados por el EOT del Municipio del Socorro, podemos observar que han existido algunos cambios de vocacion en el uso del suelo o sus areas predeterminadas en el 2003, fecha de expedicion EOT del Socorro, no han sido actualizadas recientemente, por lo tanto y en consecuencia, este servidor busca como soporte y base la plantilla de AGROLOGIA que expone el **INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, "IGAC"**, ya que es un sistema hoy en dia mas actualizado y posee mayor vigencia, no solo para la zona, sino tambien a nivel Nacional.

El uso actual del inmueble cumple con la normatividad vigente

SI

x

NO



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 6. IDENTIFICACION CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DONDE ESTA UBICADO EL PREDIO OBJETO DE ESTUDIO

6. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL PREDIO SANTA BARBARA									
<b>6.1. CONFORMACION DEL SECTOR</b>	<p>Este sector en donde se encuentra ubicado el predio <b>SANTA BARBARA</b>, posee una vocacion de uso de suelo del tipo <b>agrosilvopastoril (ASPP)</b>, segun el mapa de agrologia para el sector, de acuerdo al IGAC, de otra parte y en concordancia, se corrobora que el plano de uso de suelo asignado al sector dentro del EOT del Municipio del Socorro, define usos de suelo de <b>uso potencial Silvopastoril (Sp) y Bosque Protector (Bp)</b>, se caracteriza la zona por la explotacion ganadera, explotacion de uso condicionada al pastoreo, se encuentra sembrados de caña panelera, cafe, platano, algunas areas sembradas en cacao, este sector en otrora fue su mayor fuerte la siembra de tabaco, situacion que causo gran impacto por la afectacion hecha a la arborizacion y bosques de la zona.</p>								
<b>6.2. DELIMITACION DEL SECTOR HOMOGENEO DE LOCALIZACION</b>	<p>Existe un conflicto de informacion en cuanto a la denominacion de la vereda en la cual se encuentra el predio, de acuerdo al IGAC en su ficha predial se encuentra en la Vereda <b>CARAOTA</b> y de acuerdo a la escritura de liquidacion de la comunidad N° 1517 obrante al proceso el predio la <b>UNION</b>, predio del cual se segrego el predio <b>SANTA BARBARA</b> pertenecia a la vereda <b>QUEBRADAS</b>, el sector en donde fisicamente se encuentra el predio y segun la division politica de veredas del <b>EOT del Municipio del Socorro, el predio SANTA BARBARA</b> realmente se encuentra sobre el perimetro de la vereda <b>CARAOTA</b>, en este entendido, el sector y la vereda limita asi:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center; vertical-align: middle;"><b>POR EL NORTE</b></td> <td style="text-align: center;">Con la vereda <b>BARAYA</b></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center; vertical-align: middle;"><b>POR EL SUR</b></td> <td style="text-align: center;">Con la vereda <b>SAN LORENZO</b> y casco urbano del municipio del Socorro</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center; vertical-align: middle;"><b>POR EL ORIENTE</b></td> <td style="text-align: center;">Con las veredas <b>ALTO DE LA CRUZ y QUEBRADAS</b>, con via ruta nacional 45A que conduce desde BUCARAMANGA a BOGOTA y viceversa.</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0056b3; color: white; text-align: center; vertical-align: middle;"><b>POR EL OCCIDENTE</b></td> <td style="text-align: center;">Con el Municipio del <b>PALMAR</b>.</td> </tr> </tbody> </table>	<b>POR EL NORTE</b>	Con la vereda <b>BARAYA</b>	<b>POR EL SUR</b>	Con la vereda <b>SAN LORENZO</b> y casco urbano del municipio del Socorro	<b>POR EL ORIENTE</b>	Con las veredas <b>ALTO DE LA CRUZ y QUEBRADAS</b> , con via ruta nacional 45A que conduce desde BUCARAMANGA a BOGOTA y viceversa.	<b>POR EL OCCIDENTE</b>	Con el Municipio del <b>PALMAR</b> .
<b>POR EL NORTE</b>	Con la vereda <b>BARAYA</b>								
<b>POR EL SUR</b>	Con la vereda <b>SAN LORENZO</b> y casco urbano del municipio del Socorro								
<b>POR EL ORIENTE</b>	Con las veredas <b>ALTO DE LA CRUZ y QUEBRADAS</b> , con via ruta nacional 45A que conduce desde BUCARAMANGA a BOGOTA y viceversa.								
<b>POR EL OCCIDENTE</b>	Con el Municipio del <b>PALMAR</b> .								



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

<b>6.3. USOS PREDOMINANTES</b>	<p>El sector posee una vocacion o uso de suelo del tipo <b>ASPP, Vocacion: AGROFORESTAL; con uso predominante AGROSILVOPASTORIL CON CULTIVOS PERMANENTES. Fuente: unidad agrologia del IGAC. VER PLANO AGROLOGIA DEL IGAC.</b></p>	
	<b>UPZ</b>	no aplica
	<b>DECRETO</b>	<p>EL Esquema De Ordenamiento Territorial Del Municipio Del Socorro, fue adoptado mediante el <b>ACUERDO MUNICIPAL No. 011 (Socorro, 18 de junio de 2003 )</b>, concebido con una vigencia de 3 periodos o 12 años, Modificación Esquema de Ordenamiento Territorial – E.O.T. Acuerdo 026 del 2011 “Por el cual se hace revisión de carácter excepcional al Esquema de ordenamiento territorial del municipio del Socorro”, <b>actualmente vigente.</b></p>
	<b>TIPO DE SUELO NORMATIVO</b>	<p style="text-align: center;"><b>El artículo 29 del EOT del socorro define el uso de suelo así:</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ARTICULO 29. SUELO RURAL.</b></p> <p>Constituye esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.</p> <p style="text-align: center;"><b>ARTICULO 30. DELIMITACION DEL SUELO RURAL</b></p> <p>Corresponde a las áreas del Municipio Socorro comprendidas en los límites municipales con Páramo, Cabrera, Confines, Palmas del Socorro, Pinchote; comprendido por las veredas Buenavista, Arbolsolo, Barirí, Caraota, Naranjal, El Bosque, San Lorenzo, Tamacara, La Honda, Alto de Reinas, Chochos, La Culebra, Hoya de San José, Alto de la Cruz, Verdín, Chanchón, Baraya, Morros, Luchadero, Libano, Rincón, Quebradas, excluyendo las áreas que se encuentran dentro del perímetro urbano y de expansión urbana. (Mapa tipos de suelos, como parte integral del presente acuerdo).s, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.</p>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

<b>6.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR</b>	<b>MANEJO Y PROTECCION DE SUELOS</b>	<p>El articulo 155 Y 156 del EOT del Municipio del Socorro define:</p> <p style="text-align: center;"><b>ARTICULO 155. USO, MANEJO Y PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL.</b></p> <p>Para el establecimiento de esta normativa se adopta la Resolución No. 1756 de 1999 Determinantes Ambientales – emitida por la CAS, con fines de unificar criterios en el uso, manejo y protección de los suelos.</p> <p style="text-align: center;"><b>ARTICULO 156. DEFINICIONES.</b></p> <p>Cultivo Permanente: Actividad que requiere de una mínima remoción del suelo (mínimo una cada dos años). Período vegetativo de más de dos años y varios ciclos de producción. Cultivo Semilimpio (anuales): Actividad que requiere de máximo un (1) laboreo anual. Cultivo limpio (semestrales o trimestrales): Actividad que requiere laboreo permanente en la preparación del terreno para la siembra, su período vegetativo es menor de un año. Actividad silvoagrícola: Combinación de la actividad agrícola y forestal. <b>Actividad Silvopastoril: Combinación del pastoreo y la actividad forestal.</b></p>											
	<b>ZONA NORMATIVA</b>	<p>El Articulo 157 del EOT del Municipio del Socorro define: <b>PARA SANTA BARBARA SE DEFINE UN AREA SEMIINTENSIVA (AS).</b></p> <p style="text-align: center;"><b>CATEGORÍAS DE SUELOS DE USO RURAL</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ARTICULO 157. ÁREAS DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA.</b></p> <p>Son aquellas áreas destinadas a la agricultura y/o ganadería. Se consideran tres (3) categorías:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">SÍMBOLO</th> <th style="text-align: center;">CATEGORÍAS</th> <th style="text-align: center;">USO POTENCIAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">AP</td> <td>Agropecuaria tradicional</td> <td>Cultivos permanentes – Ganadería de baja carga</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AS</td> <td>Agropecuaria semintensiva o semimecanizada</td> <td>Cultivos semilimpios – ganadería manejada con pastos de corte y potreros</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">AI</td> <td>Agropecuaria intensiva o mecanizada</td> <td>Cultivos limpios – ganadería intensiva, estabulada</td> </tr> </tbody> </table>	SÍMBOLO	CATEGORÍAS	USO POTENCIAL	AP	Agropecuaria tradicional	Cultivos permanentes – Ganadería de baja carga	AS	Agropecuaria semintensiva o semimecanizada	Cultivos semilimpios – ganadería manejada con pastos de corte y potreros	AI	Agropecuaria intensiva o mecanizada
SÍMBOLO	CATEGORÍAS	USO POTENCIAL											
AP	Agropecuaria tradicional	Cultivos permanentes – Ganadería de baja carga											
AS	Agropecuaria semintensiva o semimecanizada	Cultivos semilimpios – ganadería manejada con pastos de corte y potreros											
AI	Agropecuaria intensiva o mecanizada	Cultivos limpios – ganadería intensiva, estabulada											



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

<b>6.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR</b>	<b>USOS Y ACTIVIDADES DEL SUELO</b>	<p>El Artículo 158 del EOT del Municipio del Socorro define: <b>PARA SANTA BARBARA SE DEFINE UN AREA DE ACTIVIDAD CON USO PRINCIPAL SILVOAGRICOLAS y/o SILVOPASTORILES.</b></p>			
		<p style="text-align: center;"><b>ARTICULO 158. AREAS DE ACTIVIDAD AGROFORESTAL.</b></p> <p>Esta categoría se refiere a la combinación, de las actividades forestales y agropecuarias, generando los sistemas silvopastoriles y silvoagrícolas multiestrata.</p> <p>Descripción y restricciones: Se propone para suelos con limitaciones de uso pleno en el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias; deben combinarse los cultivos agrícolas con los forestales, o pastos con bosque en una correcta distribución para evitar la degradación del ambiente. GRAN PARTE DEL PREDIO SANTA BARBARA SE ENCUENTRA UBICADA EN ESTA AREA DE ACTIVIDAD</p>			
		<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>USO COMPATIBLE</b>	<b>USO CONDICIONADO</b>	<b>USO PROHIBIDO</b>
Silvoagrícolas y/o silvopastoriles	Forestal protector – productor, agricultura biológica, investigación y restauración ecológica, infraestructura de servicios complementarios, ecoturismo, e infraestructura básica para el uso principal.	Agropecuario tradicional, forestal productor, agroindustria, centros vacacionales o recreación, Vías, loteo con fines de construcción de vivienda campestre y Minería	Agropecuario intensivo, Urbanos, industriales.		



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

<b>6.4. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR</b>		<b>EI OTRO TIPO DE ACTIVIDAD EN LA CUAL SE ENCUENTRA SOMETIDO EL PREDIO SANTA BARBARA ES EL DE <b>BOSQUE PROTECTOR (Bp)</b>, en menor proporcion, según su ubicación geografica hacia el costado nor occidental.</b>										
	<b>USOS Y ACTIVIDADES DEL SUELO</b>	<b>CAPITULO 3. CATEGORÍAS PARA LOS SUELOS RURALES DE PROTECCIÓN ARTICULO 169. BOSQUES PROTECTOR (BP)</b>										
		<p>Son áreas de suelos que por su aptitud, vocación, uso, degradación, función ecosistémica o legalidad, deben estar constituidas o protegidas en bosques, los cuales son parte integrante y soporte de la biodiversidad biológica, étnica y de oferta ambiental donde debe garantizarse su conocimiento y manejo dentro de los principios de sostenibilidad y que deben ser conservadas permanentemente con bosque natural o artificial, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables.</p>										
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">USO PRINCIPAL</th> <th style="width: 25%;">USO COMPATIBLE</th> <th style="width: 25%;">USO CONDICIONADO</th> <th style="width: 25%;">USO PROHIBIDO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Prevalece el efecto protector.</td> <td>Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de coberturas protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.</td> <td>Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar árboles, arbustos, o plantas en general.</td> <td>Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, parcelaciones, loteo para fines de construcción de vivienda, suburbano y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la caza para comercialización.</td> </tr> </tbody> </table>	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO	Prevalece el efecto protector.	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de coberturas protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.	Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar árboles, arbustos, o plantas en general.	Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, parcelaciones, loteo para fines de construcción de vivienda, suburbano y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la caza para comercialización.			
USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO									
Prevalece el efecto protector.	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de coberturas protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.	Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar árboles, arbustos, o plantas en general.	Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, parcelaciones, loteo para fines de construcción de vivienda, suburbano y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la caza para comercialización.									



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

	DETALLE DEL SERVICIO	SI	NO	CUBRIMIENTO
	<b>6.5. SERVICIOS PUBLICOS</b>	<b>ACUEDUCTO</b>	X	
<b>ALCANTARILLADO</b>		X		El sector no cuenta con aun con cubrimiento al 100% de redes matrices de alcantarillado y manejo de aguas servidas, en el caso de necesitarse en los predios se hace uso de sistemas de pozos septicos o sistemas biodigestores.
<b>ENERGIA ELECTRICA</b>		X		La energia Electrica esta cubierta en esta zona por la <b>EMPRESA ELECTRIFICADORA DE SANTANDER, ESSA; hoy EPM</b> . Cubrimiento al 100%
<b>GAS NATURAL</b>		X		El sector aun no cuenta con redes basicas de GAS DOMICILIARIO, al menos en este sector, los usuarios de uso residencial, recurren aun al uso del cilindro en presentacion de 20, 40 y 100 Lbs.
<b>TELEFONIA</b>		X		Servicios que en el sector pueden ser cubiertos de manera satelital, con operadores como <b>CLARO, MOVISTAR, TIGO, DIRECT TV, HUGHESNET, BANDSAT</b> .
<b>INTERNET</b>		X		
<b>OTROS</b>				No se aprecian mas servicios publicos que se presten en el sector, como el de recoleccion de basuras.
<b>6.6. CLASE AGROLOGICA</b>	<b>CLASE AGROLOGICA SECTOR Y PREDIO SANTA BARBARA</b>			
	<b>UCS_CP (UNIDAD CARTOGRAFICA DE SUELOS)</b>			VI s-2
	<b>CLASE</b>			VI
	<b>SUBCLASE</b>			s
	<b>GRUPO_MANE</b>			2

CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
 CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
 EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

<b>6.7. CARACTERISTICAS CLASE AGROLOGICA SECTOR</b>	<b>UCS</b>	MQGdp, MQHe, MQHe2, MQIe, MQIe2, MQJe, MQJe2, MQMe, MQMe2, LQBe, LQBe2, LQCe, LQCe2
	<b>PRINCIPALE</b>	Pendientes fuertes, erosión moderada, poca profundidad efectiva, niveles tóxicos en aluminio de cambio y baja fertilidad
	<b>USOS_RECOM</b>	En suelos profundos y moderadamente profundos para cultivos permanentes con carácter de semi-bosque como: café, cacao y frutales y densos como: la caña para la producción de panela con siembras en contorno evitando el uso del azadón; o en ganadería
	<b>PRACTICAS_</b>	Cultivos comerciales de café, cacao, caña para producción de panela, frutales (cítricos, guayaba, piña) tomate y ganadería extensiva en pastos no manejados (grama natural, nudillo) y manejados en braquiaria y gordura

<b>6.8. VOCACION SUELOS DEL SECTOR</b>	<b>UCS</b>	LQC
	<b>UCS_F</b>	LQCe
	<b>PAISAJE</b>	Lomerío
	<b>CLIMA</b>	Medio, húmedo y muy húmedo
	<b>TIPO_RELIE</b>	Lomas y colinas
	<b>LITOLOGÍA</b>	Arcillolitas, lulitas, areniscas y arcillas
	<b>CARACTERÍ</b>	Relieve moderado a fuertemente quebrado con pendientes 12-25-50%; moderadamente profundos y profundos; texturas arcillosa, franca, franco arcillosa; reacción moderada a fuertemente ácida y neutra a ligeramente alcalina; fertilidad natural baja; erosión
	<b>COMPONENTE</b>	Asociación: Vertic Hapludolls; Typic Troorthents
	<b>PERFIL</b>	PS-58, PS-172
	<b>PORCENTAJE</b>	45, 25

CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

6.9. VIAS DE ACCESO					
NOMBRE	ESTADO	PAVIMENTADA	ANDENES	SARDINELES	OBSERVACIONES
<b>VIAS PRINCIPALES DEL SECTOR</b>					
Red vial nacional, via 45A, Bogota-Socorro-Bucaramanga, (VICEVERSA) carrera 17	Buena, perfil vial de dos carriles en dos sentidos	Malla Vial en buen estado y pavimento flexible	Andenes de Buen perfil en el perimetro urbano	Existencia regular de sardineles	Via de alto trafico
<b>VIAS SECUNDARIAS DEL SECTOR</b>					
NOMBRE	ESTADO	PAVIMENTADA	ANDENES	SARDINELES	OBSERVACIONES
Red vial SECUNDARIA del tipo INTERMUNICIPAL HATO- PALMAR	Buena. via DESTAPADA buen estado. En una via de 5 metros	Malla Vial en REGULAR ESTADO y en condiciones basicas de carreteo.	Sin Andenes de Buen perfil	No	Via publica de mediano tráfico
Red Vial particulares de acceso a predios	Buena. Vias sin pavimentar, algunas en placa huella, predomina las vias detapadas para el acceso a diferentes predios que poseen frentes sobre la via 45A, regular estado. Son vias de aprroximadamente 4 metros	Vias rudimentarias sin Pavimentos, algunas poseen placa huella en el tramo hasta la vivienda	No existen andenes	No	via de bajo trafico o mejor trafico particular y privado para el uso del propietario de cada predio.



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

<b>6.10. SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO</b>	<p>El sector cuenta con buen servicio de transporte urbano, de uso publico representado en taxis y busetas intermunicipales principalmente <b>COOTRASARAVITA</b>, empresa insignia en materia de transporte de pasajeros del Socorro, el ejercicio de las rutas se realiza sobre el eje vial de la via nacional o 45A Bogota-Socorro-Bucaramanga. Hay que recordar que la distancia es aproximadamente de 3,6 Km hasta el parque principal del Municipio del socorro, ademas el sector de Berlin reviste especial atencion, debido a que se encuentra la carcel y el <b>Centro de Instruccion socorro del INPEC</b>, ademas existe o nace en este cruce el ramal de la via que conduce a <b>HATO - PALMAR</b></p>
<b>6.11. ESTRATO SOCIO ECONOMICO</b>	<p>El sector se encuentra estratificado como nivel 1</p>
<b>6.12. EDIFICACIONES IMPORTANTES EN EL SECTOR</b>	<p>El sector posee como edificaciones importantes y representativas la <b>CARCEL DE BERLIN</b> , <b>CENTRO DE INSTRUCCION DEL INPEC</b>, desde aquí nace la via a <b>EL PALMAR - HATO</b>, Hospedaje <b>CAMPO HERMOSO</b>, Hotel <b>PLAYA AZUL</b>, Restaurante el <b>RECREO</b>, entre otros.</p>
<b>6.13. ORDEN PUBLICO DEL SECTOR</b>	<p>El orden publico del sector inmediato al predio, a su vez las veredas <b>CARAOTA Y QUEBRADAS</b> es y ha sido muy bueno, aun no han existido a lo largo del tiempo y hasta ahora no existen desordenes que alteren la tranquilidad de dichos scetores o causen panico en el comun de la gente, se respira un buen aire de desarrollo agro-forestal / silvo pastoril, en otros sectores sigue desarrollandose su uso condicionado habitacional o residencial campestre</p>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 7. CARACTERISTICAS GENERALES, CABIDA, LINDEROS, CARACTERISTICAS AGROLOGICAS, TOPOGRAFICAS Y PENDIENTE DEL PREDIO SANTA BÁRBARA (PREDIO SIRVIENTE)

7. CARACTERISTICAS GENERALES, CABIDA Y LINDEROS, DISPOSICION GEOGRAFICA DEL PREDIO SANTA BARBARA VEREDA CARAOTA									
a.-Topografía	Posee una topografía variable y su pendiente media oscila entre el 15 % y el 18% se maneja topografía de baja montaña, con alturas entre los 1030 msnm hasta los 1160 msnm.	b.- Forma Geométrica	Irregular	d.- Frente sobre via 45A	332,00	e.- Fondo	588,50	f.- Relación Frente/Fondo	0,5641
		c.-Tipología	Agroforestal / silvocultura	g.- TOTAL AREA TERRENO FINCA (Ha)	21,0187 Ha	h.- AREA CASA (m <sup>2</sup> )	NO HAY VIVIENDA. Antes de la intervencion de la servidumbre habia un proyecto a realizar.	i.- OTRAS CONSTRUCCIONES (m <sup>2</sup> )	Existe a la entrada del predio un embarcadero para ganado, fabricado con baretas de madera, en buen estado.
j.- Relieve	<p>el relieve en el predio <b>SANTA BARBARA</b> segun la tabla de inclinacion adoptada por el <b>IGAC</b> es de RANGO 4, con inclinacion de pendiente entre 7° - 14° y con porcentaje entre los 12% - 25%, lo que traduce un relieve fuertemente inclinada. fuertemente ondulado o fuertemente quebrado. <b>ver 7.4. TABLA DE CLASIFICACION DE RELIEVE SEGÚN IGAC PARA COLOMBIA Y PERFIL DE ELEVACION DEL PREDIO SANTA BARBARA SEGÚN GOOGLE EARTH;</b> Su relieve se caracteriza en gran parte por tener un paisaje de LOMERIO, conformado por LOMAS Y COLINAS, con tipo de relieve para gran parte de su area, casi en un 90% del total de su area, al resto del area, esto es un 10% aproximadamente le corresponde un paisaje de relieve GLACIS, Son formas planas y se encuentran siempre flanqueados por relieves montañosos y vigorosos que actúan como área de captación de caudales hídricos y de "área fuente" de parte de los derrubios movilizados por ellos (glacis rocoso o de erosión) como sobre material detrítico acumulado (glacis detríticos o de acumulación) o presenta ambas modalidades (glacis mixto). También se puede encontrar el término pediment para los glacis modelados sobre roca uniformemente dura. <b>VER ANEXO TABLA 7.5 PLANO DE SUELOS UNIDAD CARTOGRAFICA DE SUELOS. IGAC.</b></p>								



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 7.1. LINDEROS PARTICULARES DEL PREDIO SANTA BÁRBARA, VEREDA CARAOTA. MUNICIPIO DEL SOCORRO.

7.1. LINDEROS DEL PREDIO RURAL SANTA BARBARA, VEREDA CARAOTA. MUNICIPIO DEL SOCORRO.		
<b>7.1.1. LINDEROS DEL PREDIO RURAL SANTA BARBARA VEREDA CARAOTA</b>	<b>POR EL NORTE</b>	Colinda con propiedad de Reinaldo Navarro González, desde la colindancia con propiedad de Alicia Rúgeles de Corzo, hasta la colindancia con propiedad de Marcos Sarmiento Quintero, en una longitud de 349.61 metros, orilla de cincho al medio.
	<b>POR EL SUR</b>	Colinda con el predio número uno, denominado La Unión, adjudicado a Jorge García Rueda, Isolina García de Guarín y Oliva García de Rueda, desde la carretera que de San Gil conduce al Socorro, hasta la colindancia con propiedad de Alicia Rúgeles de Corzo, en una longitud de 647.80 metros, cerca de alambre al medio.
	<b>POR EL ORIENTE</b>	Colinda con propiedad de Marcos Sarmiento Quintero, desde la colindancia con propiedad de Reinaldo Navarro González, hasta la colindancia con propiedad de Severiano Cala Toloza, en una longitud de 306.51 metros, cerca de alambre, zanjón y nuevamente cerca de alambre al medio. Luego colinda con propiedad de Severiano Cala Toloza, desde la colindancia con Marcos Sarmiento Quintero, hasta la carretera principal que de San Gil conduce al Socorro, en una longitud de 307.61 metros, cerca de piedra y luego cerca de alambre al medio. Luego colinda con la carretera que de San Gil conduce al Socorro, desde la colindancia con propiedad de Severiano Cala Toloza, hasta la colindancia con el predio número uno, denominado La Unión, adjudicado a Jorge García Rueda, Isolina García de Guarín y Oliva García de Rueda, en una longitud de 124.47 metros, cerca de alambre al medio.
	<b>POR EL OCCIDENTE</b>	Colinda con propiedad de Alicia Rúgeles de Corzo, desde la colindancia con el predio número uno denominado La Unión, denominado La Unión (Sic), adjudicado a Jorge García Rueda, Isolina García de Guarín y Oliva García de Rueda, hasta la colindancia con propiedad de Reinaldo Navarro González, en una longitud de 496.57 metros, orilla de cincho y luego de piedra y cincho al medio.
<b>NOTA IMPORTANTE</b>	<b>Fuente: LINDEROS según escritura N°1517 del 15/12/2008, Notaria Primera de Socorro</b>	



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 7.2. UBICACIÓN GEOGRAFICA, CARECTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO SANTA BÁRBARA. VEREDA CARAOTA. MUNICIPIO DEL SOCORRO.

7.2. UBICACIÓN GEOGRAFICA Y CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO SANTA BARBARA, VEREDA CARAOTA.	
<b>7.2.1. UBICACIÓN (Disposicion)</b>	<p>El terreno o el predio <b>SANTA BARBARA</b> geograficamente se encuentra en el costado occidental sobre la via 45A que de Bucaramanga conduce a Bogota y viceversa, posee un frente de aproximadamente 332 ml sobre la via referida. Al predio se accede mediante via privada que inicia sobre la Via Central o Ruta 45A.</p>
<b>7.2.2. CLASE AGROLOGICA / FUENTE Y CONFORMACION DEL PREDIO</b>	<p><b>FUENTE: IGAC CONSULTA AGROLOGICA</b>, Según el <b>Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)</b>, Colombia cuenta con 8 clases de suelos que lo hace un país diverso y rico en este recurso, ya que dependiendo de su vocación y capacidad de uso, se pueden realizar actividades tanto productivas como de conservación. Se precisa en el estudio de <b>CAPACIDAD DE USO</b>, para el predio aportado por el IGAC, confluyen en el predio SANTA BARBARA tres clases agrologicas y ellas son <b>CLASE VI, CLASE IV Y CLASE VIII</b>, puede decir que el predio en estudio <b>SANTA BARBARA, en 85% de su extension pertenece a LA CLASE VI</b>, presente en COLOMBIA en el 26,2% (29,9 millones de hectáreas), está conformada por suelos para actividades forestales y agroforestales, o cultivos densos, semiperennes y perennes, y están en el centro y oriente de la Amazonia, Pacífico y piedemontes Andinos. De otra parte, del area restante es decir, un <b>10% del total de su area total del predio SANTA BARBARA pertenece a LA CLASE IV</b>, presente en Colombia en el 12,7% (14,5 millones de hectáreas), agrupa suelos con baja fertilidad y al alto contenido de aluminio de la Altillanura plana, departamentos como Magdalena, Sucre y Córdoba, y algunas zonas de la región Andina. Es apta para usos agrícola y pecuario, pero debido a sus limitantes requieren de prácticas de manejo agropecuarias difíciles de aplicar y mantener. Por ultimo posee tambien una clase agrologica en porcentaje mas pequeño de su area se estima en un 5%, <b>bajo CLASE VIII</b>, Son tierras que por su vulnerabilidad extrema (áreas muy escarpadas) o por su importancia como ecosistemas estratégicos (páramo) para la regulación del recurso hídrico y por su interés científico, deben destinarse a la conservación de la naturaleza o a su recuperación en el caso de que hayan sido deterioradas.</p>
<b>7.2.3. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CLASE AGROLOGICA PRINCIPAL (85% DEL PREDIO). CLASE VI.</b>	<p><b>PARA LA MAYORIA DEL AREA DEL PREDIO: Clase VI.</b> Los suelos de esta clase deben emplearse para el pastoreo o la silvicultura y su uso entraña riesgos moderados. Se hallan sujetos a limitaciones permanentes, pero moderadas, y no son adecuados para el cultivo. Su pendiente es fuerte, o son muy someros. No se debe permitir que el pastoreo destruya su cubierta vegetal.</p> <p>La tierra de la clase VI es capaz de producir forraje o madera cuando se administra correctamente. Si se destruye la cubierta vegetal, el uso del suelo debe restringirse hasta que dicha cubierta se regenere. Suelos con relieve similar a la Clase IV o de relieve escarpado, o fuertemente quebrado. Para éstos, las pendientes serán del 25 a 50%. El área puede estar afectada por erosión ligera. Profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Salinidad hasta en un 60% para suelos salinos y salinosódicos. Drenaje natural excesivo a muy pobre. Encharcamiento hasta de 90 días acumulados por año. Inundaciones entre 2 a 4 meses por año, retención de humedad excesiva a muy baja. Permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad muy alto a muy bajo. Son suelos con aptitud especial para pastoreo con buen manejo de potreros o, cultivos permanentes y bosques. Se pueden encontrar sectores limitados, en donde es posible explotarlos con cultivos limpios de subsistencia. Por la limitación o limitaciones tan severas, las medidas de conservación y manejo deben ser especiales y muy cuidadosa. <b>Ver clasificacion Agrologica segun GEOPORTAL del IGAC en el punto 7.5. PLANOS CAPACIDAD DE USO CLASES AGROLOGICAS, 7.6. UNIDAD CARTOGRAFICA DE SUELOS PARA SANTANDER.</b></p>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

<b>7.2.4. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CLASE AGROLOGICA SECUNDARIA (10% DEL PREDIO). CLASE IV.</b>	<b>PARA LA PARTE NOR OCCIDENTAL DEL PREDIO EN MENOR PROPORCION CLASE IV.</b> Suelos con pendientes similares a las de la Clase III; erosión con grados más altos que los de la clase anterior así: ligera hasta el 40%; moderada hasta el 20% y severa hasta el 10% del área; profundidad efectiva muy superficial a muy profunda; pedregosidad similar a la de la Clase III, salinidad hasta un 40% del área para suelos salinosódicos; drenaje natural desde extensivo hasta pobremente drenados; encharcamientos ocasionales en dos ciclos por año, hasta por 60 días acumulados y en dos ciclos anuales; retención de agua excesivamente alta, muy alta, mediana, baja y muy baja; permeabilidad muy lenta, moderadamente lenta, En ocasiones será necesario establecer, rápida y muy rápida. Nivel de fertilidad drenajes, prevenir y controlar la erosión más muy bajo a alto. Por la limitación limitaciones cuidadosamente. tan severas que pueden ocurrir, la elección de cultivos transitorios y perennes es muy restringida. Requiere prácticas de manejo y conservación más rigurosa y algo difíciles de aplicar. <b>Ver clasificación Agrologica segun GEOPORTAL del IGAC en el punto 7.5. PLANOS CAPACIDAD DE USO CLASES AGROLOGICAS, 7.6. UNIDAD CARTOGRAFICA DE SUELOS PARA SANTANDER.</b>
<b>7.2.5. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CLASE AGROLOGICA SECUNDARIA (5% DEL PREDIO). CLASE VIII.</b>	Ubicada en la parte norte del predio en colindancia con los predios de Severiano Cala, herederos de Hector Sarmiento, estan conformados por un 5% del area total del predio en estudio <b>SANTA BARBARA</b> , la categoria agrologica o <b>CLASE VIII</b> , se caracteriza en nuestro pais por tratarse de terrenos intocables para cualquier tipo de producción pertenecen a la clase 8 (12,5% - 14,2 millones de hectáreas), ya que son para la conservación, regulación del agua, protección de la fauna y recreación sostenible. Esta clase está distribuida por todo el país, destacándose en la región Andina, las 2,9 millones de hectáreas de páramos, la Sierra Nevada de Santa Marta y departamentos como Amazonas y Vichada. Son tierras que por su vulnerabilidad extrema (áreas muy escarpadas) o por su importancia como ecosistemas estratégicos (páramo) para la regulación del recurso hídrico y por su interés científico, deben destinarse a la conservación de la naturaleza o a su recuperación en el caso de que hayan sido deterioradas. En la clase 8 se incluyen tierras misceláneas tales como: tierras malas (bad lands) o misceláneos erosionados, playas, dunas, glaciares, afloramientos rocosos, cárcavas, fosos de grava y de cantera, vaciaderos, cauces de ríos, tierras de ripio, minas de sal, tierras de escoria, calvas y tierras ubicadas a alturas superiores a los 3.600 m.s.n.m. Los páramos, manglares, humedales y algunas áreas muy escarpadas, entre otras, son lugares muy atractivos para desarrollar programas de investigación científica, recreacionales y de turismo ecológico. Si bien el sistema de clasificación por capacidad de uso utilizado por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos, (USDA, 1965) y en las versiones adaptadas por el IGAC, no se contemplo la utilización de subclases y grupos de manejo para la clase 8, en los últimos años, el interés generalizado por el medio ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales, entre ellos el suelo, creó la necesidad de definir para estas clase, unidades de capacidad a nivel de subclase y grupo de manejo. <b>Ver clasificación Agrologica segun GEOPORTAL del IGAC en el punto 7.5. PLANOS CAPACIDAD DE USO CLASES AGROLOGICAS, 7.6. UNIDAD CARTOGRAFICA DE SUELOS PARA SANTANDER.</b>
<b>7.3. SERVIDUMBRES IMPUESTAS AL PREDIO ANTES DE LA ESTUDIADA</b>	Registra en el Certificado de Tradición – servidumbre de Acueducto Pasiva según escritura #4771 del 15/09/1959 Notaria 2 de Socorro, Servidumbre de agua según escritura #369 del 12/07/1984 Notaria 2 de Socorro, Servidumbre de transito activa según escritura #1517 del 15/12/2008 Notaria 1 de Socorro.
<b>7.4. AFECTACIONES DE ORDEN GEOLOGICO O RIESGOS DE OTRO TIPO</b>	Al momento del presente estudio, el predio <b>SANTA BARBARA</b> , no se encuentra en riesgo de tener fallas de orden geologico, estructural o riesgos naturales, tampoco se encuentra de acuerdo EOT del municipio considerado con Amenazas de remosion en masa o cualquier plan de intervencion de riesgo natural.

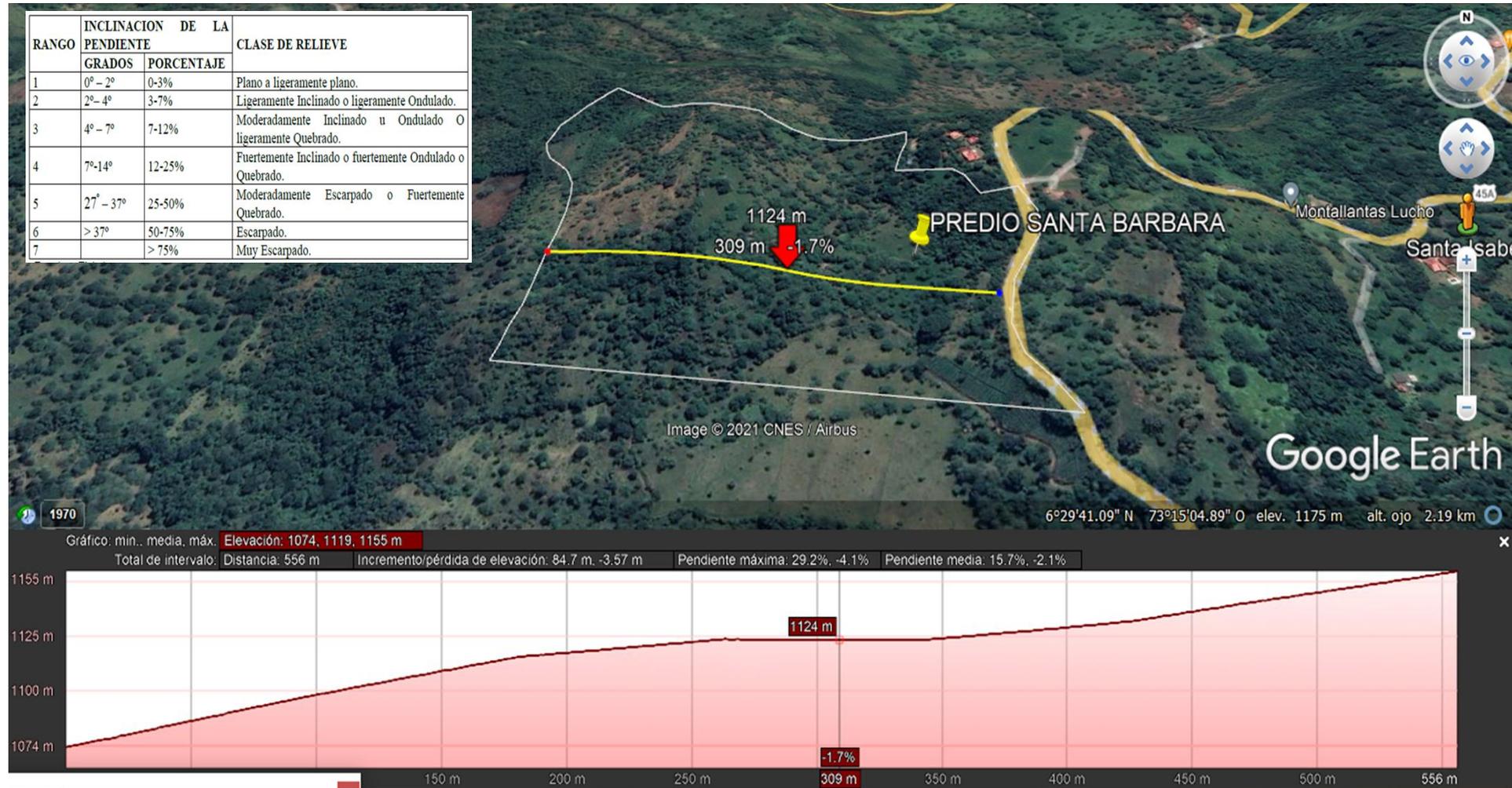


## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 7.5. TABLA DE CLASIFICACION DE RELIEVE SEGÚN IGAC PARA COLOMBIA Y PERFIL DE ELEVACION DEL PREDIO SANTA BÁRBARA. SEGÚN GOOGLE EARTH



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
 CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
 EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



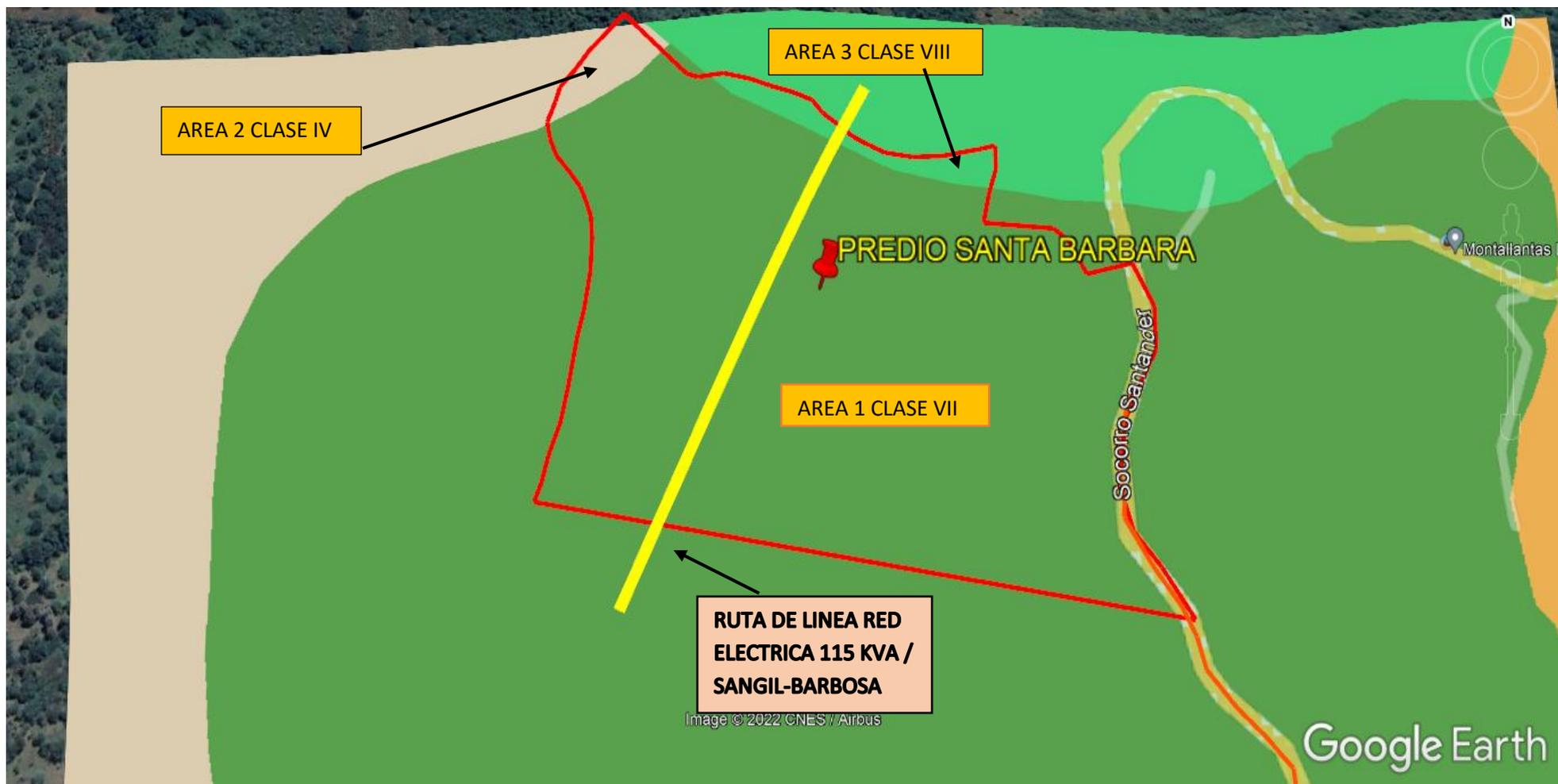
## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 7.6. PLANO DE UNIDAD CARTOGRAFICA AGROLOGICA SOBRE EL PREDIO SANTA BÁRBARA



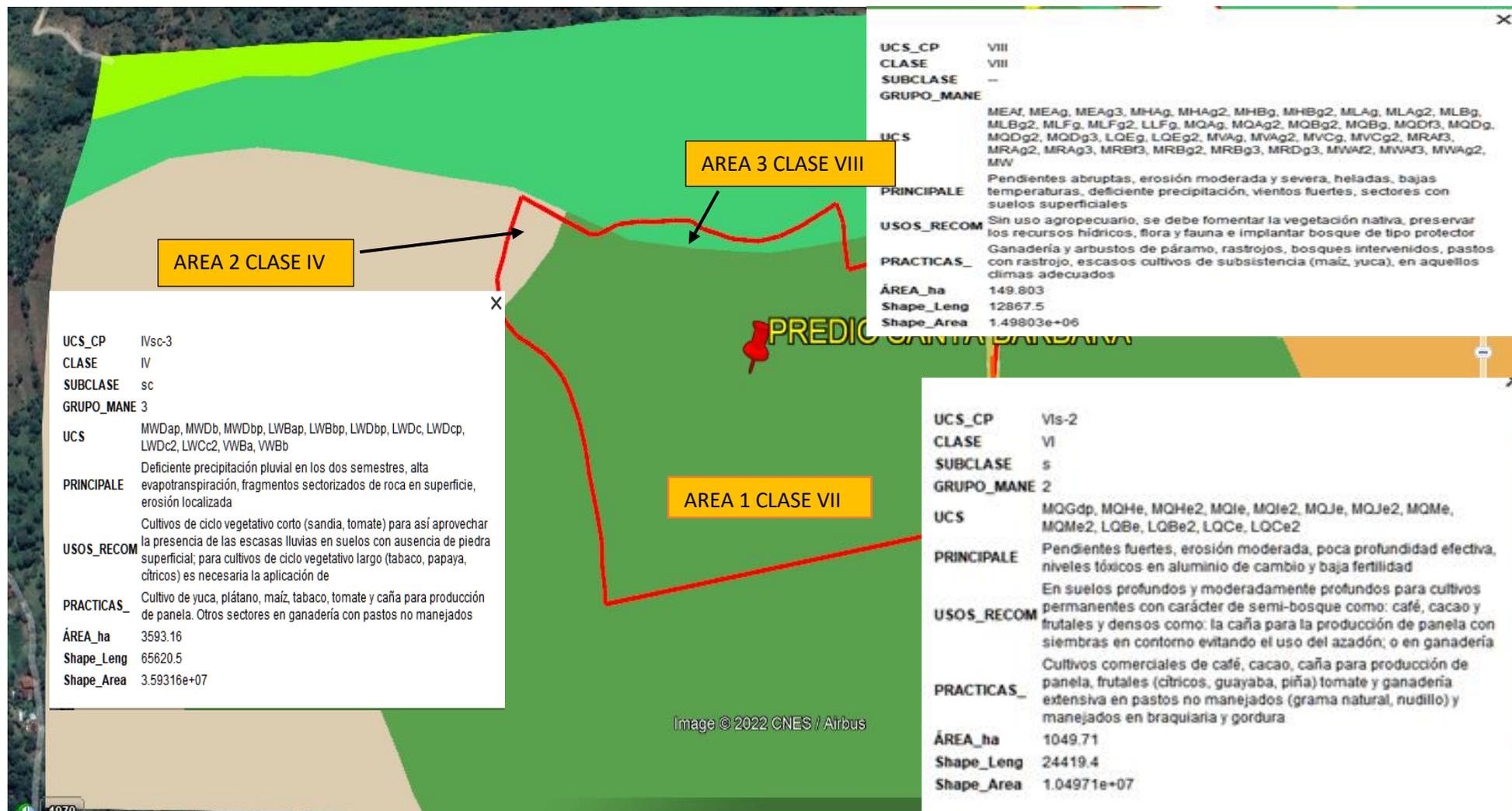
CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderson@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderson@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)

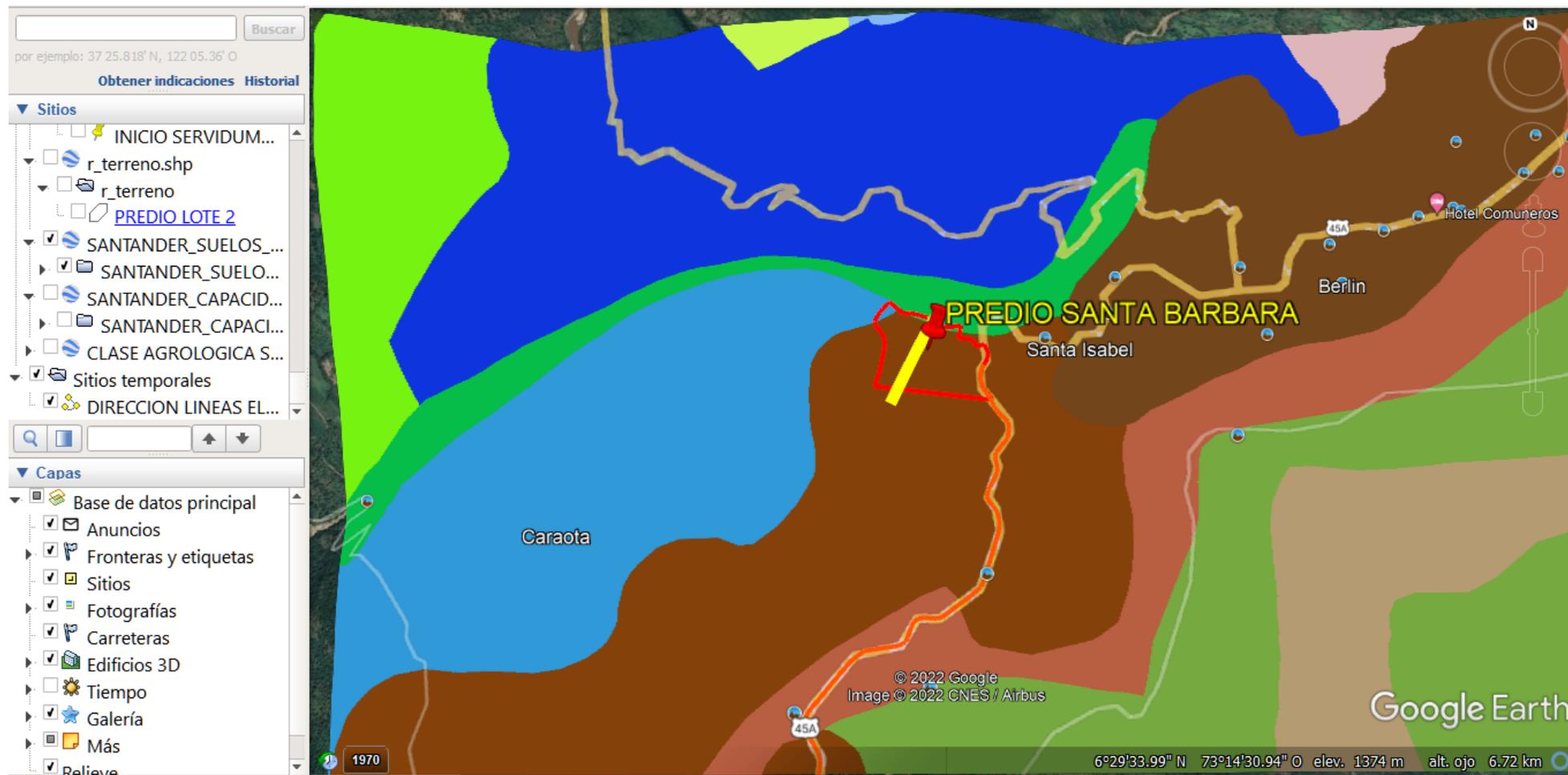


## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 7.7. CAPACIDAD USO DE SUELOS



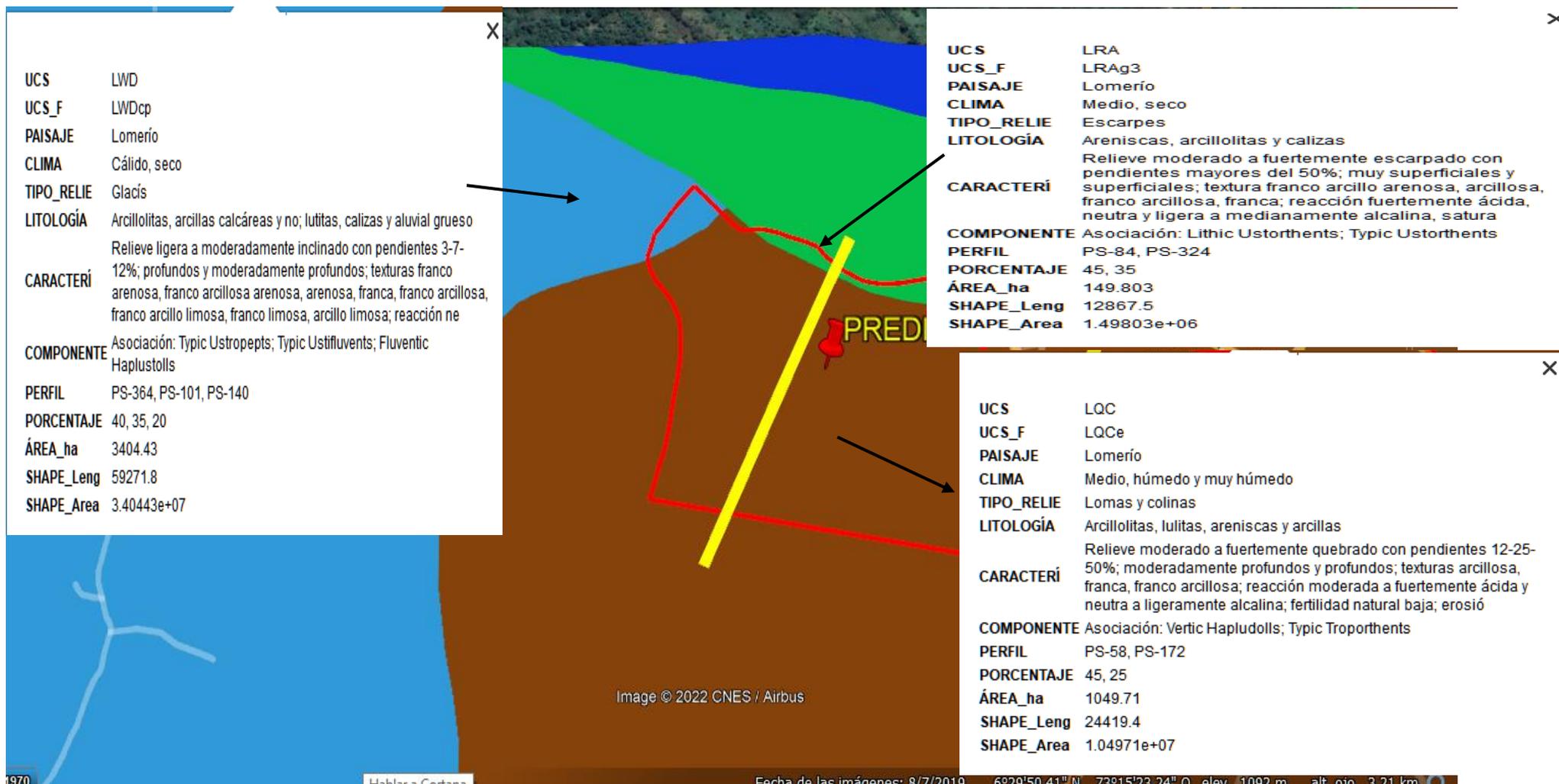
CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 8. CUADRO GENERAL DE AREAS DEL PREDIO SANTA BÁRBARA, VEREDA CARAOTA, MUNICIPIO DEL SOCORRO.

#### 8.1. AREA DE TERRENO DEL PREDIO

8. CUADRO GENERAL DE AREAS DE TERRENO Y MEJORAS DE ORDEN CONSTRUCTIVO DEL PREDIO SANTA BARBARA, AREAS SOLICITADAS PARA IMPOSICION DE SERVIDUMBRE ELECTRICA			
8.1. TERRENO DEL PREDIO	AREAS / ha		OBSERVACIONES
	AREA TERRENO DEL PREDIO A AFECTAR O PREDIO SIRVIENTE	COEFICIENTE COPROPIEDAD	
AREA DE TERRENO EN Ha	21,0187	100%	<b>TOMADAS DE LA BASE DE DATOS DEL IGAC, FICHA PREDIAL, CON NUMERO CATASTRAL 6875500000000010010000000000</b>
AREA DEL PREDIO SANTA BARBARA SIN AFECTACION EN m2	21,0187		AREA DEL PREDIO AL MOMENTO DEL PRESENTE ESTUDIO



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 8.2. AREAS DE MEJORAS CONSTRUCTIVAS DE MATERIAL EN EL PREDIO

8.2. CONSTRUCCION	AREAS / m <sup>2</sup>			OBSERVACIONES
	AREA A AVALUAR CORRESPONDIENTE	SOLO A NIVEL INFORMATIVO: AREA LIBRE CON CUBIERTA Y SIN CUBIERTA	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD	
AREA CONSTRUIDA 1. VIVIENDA	0	0,00	0%	NO HAY MEJORA CONSTRUCTIVA DE VIVIENDA

### 8.3. AREA SOLICITADA PARA LA IMPOSICION DE SERVIDUMBRE

8.3. AREA FRANJA DE SERVIDUMBRE REQUERIDA PROYECTO ELECTRICO	AREAS / m <sup>2</sup>			OBSERVACIONES
	LARGO	ANCHO	TOTAL AREA EN m <sup>2</sup>	
FRANJA TERRENO SERVIDUMBRE	603	20	12060	Existe un error aritmetico en el plano que aporta la ESSA, manifiestan en proceso un area total de 12.030 m <sup>2</sup> .
FRANJA TERRENO PARA LA TORRE 41	10	10	100	
FRANJA TERRENO PARA LA TORRE 42	10	10	100	
<b>TOTAL AREA DEL GRAVAMEN A IMPONER</b>			<b>12260</b>	<b>AREA QUE INCLUYE FRANJA DEL TERRENO DEL TENDIDO O CABLEADO ENTRE TORRES Y SITIO DE LAS TORRES</b>
<p><b>NOTA 1 : LAS AREAS DE LA SERVIDUMBRE A IMPONER TENIDAS EN CUENTA Y ADOPTADAS POR EL PERITO AVALUADOR, SON APORTADAS POR LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS QUE REQUIERE LA IMPOSICION DEL GRAVAMEN DE SERVIDUMBRE, MEDIANTE LOS DIFERENTES PLANOS QUE APORTA Y OBRAN AL PROCESO.</b></p>				
<p><b>NOTA 2: EN LAS VISITAS PRACTICADAS AL PREDIO SANTA BARBARA NO SE OBSERVARON CONSTRUCCIONES DE VIVIENDA O CONSTRUCCIONES COMO ESTABLOS, GALPONES, POZOS PARA PESCADO, O CUALQUIER OTRA ESTRUCTURA QUE TENGA QUE VER CON LA EXPLOTACION GANADERA QUE TENGA EL PREDIO.</b></p>				
<p><b>NOTA 3: SE PUEDE PERCIBIR DE OTRA PARTE, LAS AFECTACIONES PRODUCIDAS AL PREDIO SANTA BARBARA CON OCASION A LA IMPOSICION DEL GRAVAMEN DE SERVIDUMBRE QUE NOS OCUPA, SE MANIFIESTA EN LOS CULTIVOS ESTABLECIDOS (PRADERAS PARA CEBA DE GANADO), LOS DERECHOS DE VIA (INGRESO AL PREDIO CON OCASION DEL TRANSPORTE DE PERSONAL, TRANSPORTE DE MATERIALES, PASO DE VEHICULOS USADOS PARA ESTE FIN, LOGRANDO EL ESTABLECIMIENTO E INSTALACION DE LAS TORRES 41 Y 42), CERCADOS AFECTADOS POR ESTA OBRA EN EL INGRESO A LOS PUNTOS PREESTABLECIDOS PARA LOGRAR UBICAR Y CONSTRUIR LAS TORRES EN SITIO.</b></p>				



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 8.4. DIMENSION Y ALINDERAMIENTO DE LA SERVIDUMBRE A IMPONER

8.4. ALINDERAMIENTO DE LA FRANJA DE SERVIDUMBRE ELECTRICA A IMPONER													
El area de la franja de terreno solicitada por la ESSA-EPM, para la imposicion de esta servidumbre esta registrada en el PLANO DE LINDEROS ESPECIALES ESSA LINEA SANGIL-BARBOSA, 115 Kva, se encuentra dentro de la infomacion aportada un error aritmetico en ciertos folios que pueden llegar a generar una imprecision en el area a afectar y se detecto una diferencia menor del area afectar en 27 metros cuadrados. (m <sup>2</sup> )													
8.5. AREA SOLICITADA DE ACUERDO A PLANO DE LINDEROS ESPECIALES ESSA LINEA SANGIL-BARBOSA LINEA 115 Kva.	<p>Anota al folio 96 de la demanda presentada en el punto CUARTO y referencia a su vez el aporte al proceso de un avaluo de la firma INGICAT, informe que precisa un cuadro de areas y un plano denominado PLANO DE LINDEROS ESPECIALES, dentro de sus anexos y dicho plano obra al folio 70, la siguiente informacion:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">TORRE:</th> <th colspan="2">T41, T42</th> </tr> <tr> <th>LARGO APROX.(m)</th> <th>ANCHO APROX. (m)</th> <th>AREA DE TORRES (m2)</th> <th>AREA TOTAL SERVIDUMBRE (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>603</td> <td>20</td> <td>200</td> <td>12033</td> </tr> </tbody> </table>	TORRE:		T41, T42		LARGO APROX.(m)	ANCHO APROX. (m)	AREA DE TORRES (m2)	AREA TOTAL SERVIDUMBRE (m2)	603	20	200	12033
TORRE:		T41, T42											
LARGO APROX.(m)	ANCHO APROX. (m)	AREA DE TORRES (m2)	AREA TOTAL SERVIDUMBRE (m2)										
603	20	200	12033										
8.5.1. CORRECCION DE AREA POR ERROR ARITMETICO	Entrega la tabla un area total de 12.033 m <sup>2</sup> , cuando en realidad el area afectada por esta servidumbre es de 12060 m <sup>2</sup> . ( 603*20= 12060+200=12.260)												
8.5.2. LINDEROS ESPECIALES DE LA FRANJA DE TERRENO APLICADO A LA SERVIDUMBRE A IMPONER EN 12060 m2	La cabida y linderos para este gravamen quedaria dentro del siguiente perimetro, teniendo en cuenta las medidas entregadas en el PLANO DE LINDEROS ESPECIALES ESSA, LINEA SANGIL-BARBOSA 115 Kva, APORTADO AL FOLIO 70 de este proceso de una parte, de otra parte, se tuvo en cuenta el levantamiento topografico aportado por el propietario del predio SIRVIENTE:												
	<b>POR EL NORORIENTE</b>	El cableado posee un ancho de 24 metros lineales (ml), con predio de SEVERIANO CALA											
	<b>POR EL SUR</b>	El ancho del cableado por las lineas trazadas para esta servidumbre de acuerdo a las dimensiones establecidas por la ESSA, son de 48 metros lineales (ml), con predio de herederos GARCIA RUEDA.											
	<b>POR EL ORIENTE</b>	El largo del tramo del cableado por este costado es de aproximadamente 614 metros lineales (ml), con el predio SIRVIENTE (SANTA BARBARA)											
<b>POR EL OCCIDENTE</b>	El largo del tramo del cableado por este costado es de aproximadamente 586 metros lineales (ml), con el predio SIRVIENTE (SANTA BARBARA)												
8.5.3. ALINDERAMIENTO DE LAS TORRES	El espacio utilizado de cada base de las torres T42 y T41 es de 10 metros lineales (ml), por los cuatro costados, luego eso nos da un area total de 100 m <sup>2</sup> por cada una de ellas, para un total de area de 200 m <sup>2</sup> , el alinderamiento del area cubierto por esta franja se da sobre el mismo predio SIRVIENTE SANTA BARBARA, por los puntos cardinales que lo demarquen.												





## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 9. CONSIDERACIONES ECONOMICAS Y PARTICULARES A TENER EN CUENTA PARA LA VALORACION DEL PREDIO SANTA BARBARA ANTES DE LA AFECTACION DE LA SERVIDUMBRE

#### 9. CONSIDERACIONES ECONOMICAS Y PARTICULARES TENIDAS EN CUENTA PARA LA VALORACION DEL PREDIO SANTA BARBARA ANTES DE LA AFECTACION DE LA SERVIDUMBRE

##### 9.1. BASADA EN LAS OBSERVACIONES GENERALES DURANTE LAS VISITAS AL PREDIO SANTA BARBARA

##### 9.1.1. CARACTERISTICAS DE INFRAESTRUCTURA EN EL PREDIO PARA MANEJO GANADERO

Se definio en la visita al predio que la explotacion maxima del predio lo hace la actividad pecuaria bajo la modalidad de levante y engorde ganado bovino, el municipio del socorro se caracteriza por manejar razas como cebú, beefmaster, pardo suizo, holstein, chino santandereano, simmental, normando y cruces importantes con animales criollos. Se encontro un predio con una distribucion definida de potreros con un total de 34 potreros, asi mismo se observa cultivos de pastos mejorados en brachiaria pientha, pasto estrella, de buena conformacion y cuerpo, lo que hace suponer una buena carga en material vegetal, para poder efectuar esa labor, con un esquema semi tecnificado y bajo labor de pastoro rotacional manejado con tiempos de rotacion en los diferentes potreros.

El predio **SANTA BARBARA**, es un predio que cuenta con un sistema tecnificado de explotacion en cuanto a praderas y potreros o lotes dedicados para la rotacion del ganado, **cuenta con una subdivision de 34 lotes de diferentes tamaños**, abarcando el total del area del predio en su **extension de 21Ha + 0187 m<sup>2</sup>**; ademas ello permite dar una rotacion pausada logrando períodos de descanso que requiere cada tipo de pasto sembrado, la variedad de este ultimo, varía con el clima, el tipo de suelo, el manejo que se le da al potrero (riego, fertilización, tipo de pastoreo, etc.) y la época (invierno o verano). Para esta zona en santander, se maneja en promedio para pastos brachiaria en epoca de invierno entre 35 y 45 dias, en epocas de verano en periodos mayores de 45 dias. Situacion que redundo en un buen rendimiento economico del trabajo ganadero aplicado.

El predio **SANTA BARBARA**, se encuentra debidamente cultivado en pastos **BRACHIARIA y ESTRELLA**, forrajes con buen aspecto fitosanitario, se aprecia que se hace un manejo adecuado y sostenido en las praderas, se encuentra tambien un sistema bajo concepto silvopastoril, hay una buena cantidad de arbustos y algunos arboles que proveen sombra al ganado, el predio tambien cuenta con disposicion de agua tanto veredal, como una heredad de caudal de agua asignado desde el momento en que nace el predio **SANTA BARBARA** jurídicamente, **RED VEREDAL Y RED DE ACUEDUCTO INTERNA**, de acuerdo a la Resolucion No. 00714-05 de fecha Septiembre 28 de 2005, emitida por la **Corporación Autónoma Regional de Santander CAS**, caudal que será repartido entre el **PREDIO LA UNION**, de propiedad de ISOLINA GARCIA DE GUARIN, JORGE GARCIA RUEDA y OLIVA GARCIA DE RUEDA, al cual le corresponderá el 67.5% y el **PREDIO SANTA BARBARA** de propiedad de MARIA YOLANDA GARCIA DE GOMEZ, al cual le corresponderá el 22.5%, el 10% de este caudal le corresponde al señor **HELI PARRA**.

De acuerdo al plano de division de potreros aportado por el propietario del **PREDIO SANTA BARBARA**, se puede establecer que el predio tambien al costado oriental es afectado por otras servidumbres electricas motivados por el paso de redes de media tension, ello y la nueva servidumbre por el centro del predio, como es la que estamos tratando en este estudio, hace que el predio se vea afectado en un 30% del area total para su desarrollo agricopecuario. Ver plano aportado en el punto.. **VER PUNTO 9.7 PLANO DE SUBDIVISION DE POTREROS EN EL PREDIO SANTA BARBARA**



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 9.1.1. CARACTERISTICAS DE INFRAESTRUCTURA EN EL PREDIO PARA MANEJO GANADERO

De acuerdo a la forma actual de explotación en ceba, el sistema rotacional es el sistema ideal para la calidad de pasturas, de acuerdo a los tratados, revistas, documentos de expertos en este tema: Existen cuatro tipos de sistemas de pastoreo, entre los que están: el continuo, rotacional, alterno y el mecánico. "En el continuo los animales entran a un potrero y no vuelven a salir hasta que se vayan para sacrificio, por eso este sistema es muy económico porque no necesita cercas. Además de eso, es muy selectivo, el animal come lo que le gusta", dijo Fabián Jiménez, especialista en nutrición y sistemas de pastoreo. Por su parte, en el pastoreo alterno, normalmente se utilizan dos potreros. Cuando se está agotando el forraje, los animales pasan al otro potrero y mientras tanto, el primer potrero está recuperándose. En el pastoreo rotacional se trabaja con más de dos potreros. De acuerdo con Navas, este tipo de pastoreo es el ideal, porque se produce un pasto de mejor calidad. "Manejado adecuadamente tiene efectos positivos sobre el suelo, el forraje, los animales y el ambiente". Teniendo en cuenta este concepto el método utilizado en el PREDIO SANTA BARBARA es el sistema de pastoreo rotacional. **FUENTE: <https://www.agronegocios.co/ganaderia/sistema-rotacional-ideal-para-la-calidad-de-las-pasturas-2622113>**

Otra característica del tipo de negocio desarrollado en el predio, es el hecho de realizar su explotación bajo programas enmarcados bajo los protocolos para la producción de carne natural, se buscará un sistema que ayude a conservar el medio ambiente y proporcione un bienestar a los animales; por lo tanto, NO se llevarán a cabo prácticas como: quema de terrenos para el establecimiento de pastos, tala de árboles, uso de herbicidas, fungicidas o insecticidas químicos en la producción de forrajes, aplicación de abonos químicos o de fabricación humana. Así mismo se evitará el alojamiento de los animales de ceba bajo techo (establos), el uso de implantantes con anabólicos y la alimentación con subproductos animales (harinas y/o estiércoles) o residuos agrícolas que tengan efectos tóxicos sobre los animales (desechos de cultivos como algodón, arroz o palma africana). **FUENTE: <https://www.contextoganadero.com/blog/condiciones-para-el-montaje-de-un-proyecto-de-ceba-de-ganado-de-carne>**

Entre las principales ventajas del programa de ceba intensiva natural, se pueden mencionar: 1. La extensión de la finca para este tipo de proyecto, es reducida, pues con 12 a 15 hectáreas es más que suficiente para desarrollar satisfactoriamente un montaje de 170 animales en ceba. 2. Los aumentos de peso son mejores que los obtenidos en pastoreo, porque no hay desgaste de los animales buscando alimento y bebida, así como hay menor infestación de parásitos. Lo normal, es considerar ganancias de peso entre **800 y 900 gramos diarios por animal (24 a 27 kilos mensuales por animal)**. 3. Las utilidades y la rentabilidad son mayores que en la ceba en pastoreo, porque se sostienen más animales en la misma área y sus ganancias de peso son más altas. 4. Se puede desarrollar en tierras un poco más caras, porque no se requieren grandes áreas. Además, las fincas pueden estar más cerca de los grandes centros de población, lo que permitirá una mayor supervisión, menos tiempo y costos de desplazamiento, más seguridad y las mermas de peso del ganado en el transporte, serán inferiores.

La ubicación del predio por geografía hace que el ganado allí establecido no este sujeto a soporte de ruidos altos que afecten su organismo, ahora, teniendo en cuenta la parte oriental y la intervención de estas redes nuevas en la zona central del predio sabemos que producen la ionización del aire situado alrededor del cable de la línea. Este fenómeno se denomina **EFFECTO CORONA**. Aumenta con la humedad y tiene múltiples consecuencias: emisión de ruido, interferencias de radiofrecuencia o la generación de ozono troposférico, todo ello causa en la fauna algún tipo de desequilibrio, entre otros la pérdida de ubicación o desorientación. En los cultivos se aprecia una merma en la capacidad productiva de los que se encuentran bajo la influencia de las redes eléctricas.

CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

<p><b>9.1.2. EL COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA</b></p>	<p>La oferta de predios de estas características por su tamaño, es muy baja, debido a dos situaciones básicas, primero el tamaño que posee, en virtud a que en este corredor vial, se está generando la modalidad de segregación de los predios de tamaño similar, con el objeto de ir consolidando en el sector un uso de tipo suburbano, se vienen diseñando parcelaciones para incentivar la construcción de cabañas o casas de campo, por lo tanto, encontrar ofertas en el sector de predios similares para la venta es muy difícil. Aunque el sector, es un sector aun bajo suelo rural, se ha desarrollado en los últimos años la explotación ganadera, algunos cultivos como el café, cacao, se advierte más el desarrollo pecuario que el agrícola, se han desarrollado sistemas de pasturas tecnificadas para el desarrollo de la ganadería de ceba, intercalando de manera adecuada el uso agroforestal que le permite la norma. Los predios dedicados a esta explotación han logrado volverse en parte rentables con esta actividad, lo que ha generado un alza en los precios del suelo. La demanda para predios de esta dimensión y uso es no menos baja, en virtud a los precios de la zona, que al mezclarse con la acción de loteos es apenas comprensible que esos precios en el mercado común genere un valor bastante alto.</p>
<p><b>9.1.3. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION</b></p>	<p>La perspectiva de valorización de una zona o sector, va de acuerdo al aprovechamiento urbanístico puede asociarse con el beneficio que se espera obtener de la aplicación de intensidades de edificación en una superficie, depende en gran medida del uso asignado a dicha edificación y de la ubicación geográfica que tenga, estas condiciones contribuyen a que el sector tenga una buena perspectiva de valorización de manera positiva y en aumento. Esta es una zona de destinación agropecuaria con limitaciones por ser zonas pendientes, que puedan estar en rangos o llegaren a ser clasificadas como propensas a sufrir remoción en masa, producto de una mala administración de los recursos y falta de protección de los sectores. Es por ello, que se aprecia un desarrollo bajo esquemas silvopastoriles.</p>
<p><b>9.2. CARACTERISTICAS DE ESTRUCTURA AGROLOGICA Y DE TOPOGRAFIA DEL PREDIO SEGÚN LA VISITA</b></p>	<p>Define el EOT territorial del Socorro, para el predio en cuestión de categoría del suelo un suelo RURAL, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. el <b>USO, MANEJO Y PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL</b> adoptada mediante Resolución No. 1756 de 1999 Determinantes Ambientales – emitida por la CAS, con fines de unificar criterios en el uso, manejo y protección de los suelos. Lo define bajo esquemas de Cultivo Permanente: Actividad que requiere de una mínima remoción del suelo (mínimo una cada dos años). Período vegetativo de más de dos años y varios ciclos de producción. Cultivo Semilimpio (anuales): Actividad que requiere de máximo un (1) laboreo anual. Cultivo limpio (semestrales o trimestrales): Actividad que requiere laboreo permanente en la preparación del terreno para la siembra, su período vegetativo es menor de un año. Actividad silvoagrícola: Combinación de la actividad agrícola y forestal. Actividad Silvopastoril: Combinación del pastoreo y la actividad forestal. Permite una <b>ACTIVIDAD AGROPECUARIA</b> bajo la categoría <b>AGROPECUARIA TRADICIONAL</b>, con <b>USO POTENCIAL</b> mediante la explotación de cultivos permanentes con ganadería de baja carga.</p> <p>De otra parte el <b>PREDIO SANTA BARBARA</b>, se encuentra ubicado geográficamente y en una parte de menor tamaño hacia el sector nor occidental del predio, se encuentra bajo influencia de <b>BOSQUE PROTECTOR (BP)</b>, considerada en el EOT del Municipio, los cuales son áreas de suelos que por su aptitud, vocación, uso, degradación, función ecosistémica o legalidad, deben estar constituidas o protegidas en bosques, los cuales son parte integrante y soporte de la biodiversidad biológica, étnica y de oferta ambiental donde debe garantizarse su conocimiento y manejo dentro de los principios de sostenibilidad y que deben ser conservadas permanentemente con bosque natural o artificial, para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables.</p>

CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
 CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
 EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 9.2. CARACTERISTICAS DE ESTRUCTURA AGROLOGICA Y DE TOPOGRAFIA DEL PREDIO SEGÚN LA VISITA

En la visita de inspeccion se establecio que la zona demarcada como **BOSQUE PROTECTOR** como tal, pudieramos decir que solo aparece en el papel del EOT del municipio, las labores protectoras de los entes que vigilaban o tenian el control de las politicas ambientales del municipio, años atras, permitieron con buenos ojos, en su debido momento y ante la creciente pujanza agricola que se enmarcaba bajo el cultivo del tabaco, permitieron en gran medida la deforestacion sin tregua, motivado que este cultivo emergia como la maxima fuente de ingresos, estos cultivos en su momento se impulso y fue auspiciado, promovido por empoesas como **COLTABACO Y PHILLIP MORRIS**, permitieron la tala de bosques existentes en su epoca como bosques primarios, bosques nativos y secundarios, actualmente la **CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE SANTANDER " CAS"**, como autoridad ambiental en el Departamento de Santander, ha venido estableciendo en los ultimos años programas de repoblacion de bosques, proteccion de fuentes hidricas, siguiendo los programas y politicas de cuidado del medio ambiente que se han establecido en el orden mundial a causa del efecto invernadero y el calentamiento global. De otra parte, el ser humano actuando como propietario de predios han tomado mas conciencia sobre el manejo equilibrado y racional de las tierras, lo que permite en la actualidad que en esta zona se permita el manejo por ejemplo de la ganadera bajo criterios silvopastoriles y agroforestales.

En cuanto a la pendiente del terreno que conforma el predio se observa en el punto **7. CARACTERISTICAS GENERALES, CABIDA, LINDEROS, CARACTERISTICAS AGROLOGICAS, TOPOGRAFICAS Y PENDIENTE DEL PREDIO SANTA BARBARA (PREDIO SIRVIENTE)**, son pendientes entre el 12 y el 25% terrenos fuertemente ondulado o quebrado, y como se puede apreciar en el perfil de elevacion pendientes medias de 15,27% a lo largo y ancho del predio, aptos para el desarrollo de la explotacion ganadera. Se puede ver en el punto **7.4. TABLA DE CLASIFICACION DE RELIEVE SEGÚN IGAC PARA COLOMBIA Y PERFIL DE ELEVACION DEL PREDIO SANTA BARBARA SEGÚN GOOGLE EARTH**

### 9.3. CONDICIONES ECONOMICAS DEL SECTOR Y DEL PREDIO SANTA BARBARA

Se realizo un estudio de mercado a fin de lograr establecer una muestra equitativa, sobre predios similares ubicados en la zona, pero en el sector de la vereda CARAOTA, no se pudo establecer muestras afines y coherentes, fincas con esta similitud de areas, características de explotacion economica en ganaderia no fue posible encontrar, algunas ofertas encontradas que se ajustaran a areas similares y explotacion economica de ganaderia se ubicaron fuera de este sector de Caraota, muy al sur, casi a las afueras del perimetro del municipio, en las veredas Bariri, Verdín, el Rincon, las ofertas encontradas hacia veredas aledañas a la de ubicacion del predio, son predios por lo general muy pequeños y ademas se trata en su mayoría de predios en parcelaciones dados a esparcimiento y recreo, se ubican en ellos construcciones como casas de recreo, piscinas, algunos arboles frutales esos predios no se pueden tener en cuenta para esta valoracion.

En segunda medida pudimos haber determinado el valor del terreno mediante encuestas a personas conocedoras del sector, pero para evitar sesgos en la consulta se decide por calcular la renta del predio objeto de estudio



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 9.3. CONDICIONES ECONOMICAS DEL SECTOR Y DEL PREDIO SANTA BARBARA

Con las variables expuestas, observadas en las visitas al predio y bajo las condiciones actuales de explotación del predio se puede obtener el valor de la **RENTA**, valor que puede producir el predio como mínimo en **CONDICIONES GENERALES DE UN ARRENDAMIENTO PARA EXPLOTACION GANADERO** o como una intervención directa de su propietario, como en efecto sucede.

Se pudo observar que en los sectores rurales de las veredas Caraota, Baraya, Luchadero, Naranjal, Quebradas, algunos predios poseen también una explotación ganadera, agrícolamente existe una explotación que viene tomando fuerza como es el cultivo del cacao a base de nuevas variedades de cacao, adicionalmente a los cultivos ya tradicionales de la zona como el café, la caña se cultiva hoy en día en menor proporción, otras variedades como son los cítricos, algunos frutales, plátano, yuca.

Dentro de las diversas alternativas que se tienen para el manejo de las praderas, hay una que tiene alta relevancia desde el punto de vista ambiental y es la rotación de potreros, la cual ayuda a evitar que la actividad ganadera contamine las fuentes y los cauces de agua, además, mejora la distribución de la fertilización orgánica producida por el estiércol y la orina de los animales. La Rotación de los potreros se basa en la alternancia de manera adecuada del periodo de uso de la pradera con el tiempo de descanso de la misma; logrando mediante este sistema una explotación protectora de bosques, cultivo de pastos de buena calidad, obtener buenos rendimientos de ganancia en ceba y leche, obteniendo así, la máxima producción animal por hectárea y un sistema productivo sostenible.



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 9.4. CONDICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD GANADERA EN COLOMBIA. MODELO DE EXPLOTACION

Entre las principales ventajas del programa de ceba en pastoreo, se pueden mencionar:

- 1.-Las necesidades de mano de obra son bajas (dos personas pueden atender entre 170 a 200 animales); actividades como vacunaciones, purgas, desyerba de potreros o elaboración de ensilaje, se realizan mediante modalidades como jornales o contratos por labor.
- 2.-Los costos de producción son bajos, porque las actividades rutinarias son sencillas, el uso de insumos es limitado y se busca un precio de la el precio de la tierra es bajo.
- 3.-El proyecto de ceba en pastoreo, no requiere de suelos de gran fertilidad, ni pastos de excelente calidad nutricional; se puede trabajar con las praderas que se encuentran normalmente en los predios (siempre y cuando se respeten el tamaño de las franjas diarias y el tiempo de descanso de las praderas).

A.- El negocio de ceba en la actualidad, refiere que la edad ideal para sacrificar ganado bovino es entre dos y tres años de edad y que el ejemplar esté entre 450 kg y 500 kg.Las dos condiciones principales para que la carne sea de buena calidad son la edad y el peso, lo ideal es poder llegar a ese peso hacia los 24 meses de edad ya que con eso se puede garantizar jugosidad, color y mejorar calidad de ácidos grasos presentes en la carne.

La edad a la cual se venden los novillos oscila entre los 24 meses (en caso de cebas intensivas) y los 30 o 36 meses (en caso de cebas tradicionales en pastoreo), cuando deben haber alcanzado pesos entre los 460 y 480 kilos (para el caso de animales de raza cebú Brahman). Para el caso nuestro el propietario del predio SANTA BARBARA trabaja con ganado que posee la característica de lograr un buen peso en menor tiempo como es la raza: xxxxxxx luego esta razon hace entender que la ganancia en peso de ganado a 450 Kg se hace a los 24 meses.

El número de reses por hectárea varía de acuerdo a la zona, el estado de lluvias, tipo de forraje, suplementación y edad y peso del animal. En fincas tradicionales del trópico bajo de Colombia, se encuentra entre 1.5 y 1.8 bovinos adultos de 400 a 450 kilos. En predios tecnificados se pueden hallar de 3 a 4 reses. Se estima que la **UNIDAD GRAN GANADO (UGG) de la zona es de 3 animales x Hectarea**, pero por nuevos sistemas de explotación, como el de pastoreo bajo usos de adaptación del tipo silvopastoril, en donde se trabaja con la sombra para el ganado, se han estimado hasta 4 unidades o cabezas de ganado por hectarea de animales entre los 250 kilos a llevarlo a 450 Kg en razón de 12 meses o menos. **Para Nuestro caso en particular y lo observado en campo la carga animal por Ha se estimo en 3 animales/Ha**



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 9.4. CONDICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD GANADERA EN COLOMBIA. MODELO DE EXPLOTACION

Entre las principales ventajas del programa de ceba en pastoreo, se pueden mencionar:

- 1.-Las necesidades de mano de obra son bajas (dos personas pueden atender entre 170 a 200 animales); actividades como vacunaciones, purgas, desyerba de potreros o elaboración de ensilaje, se realizan mediante modalidades como jornales o contratos por labor.
- 2.-Los costos de producción son bajos, porque las actividades rutinarias son sencillas, el uso de insumos es limitado y se busca un precio de la el precio de la tierra es bajo.
- 3.-El proyecto de ceba en pastoreo, no requiere de suelos de gran fertilidad, ni pastos de excelente calidad nutricional; se puede trabajar con las praderas que se encuentran normalmente en los predios (siempre y cuando se respeten el tamaño de las franjas diarias y el tiempo de descanso de las praderas).

A.- El negocio de ceba en la actualidad, refiere que la edad ideal para sacrificar ganado bovino es entre dos y tres años de edad y que el ejemplar esté entre 450 kg y 500 kg. Las dos condiciones principales para que la carne sea de buena calidad son la edad y el peso, lo ideal es poder llegar a ese peso hacia los 24 meses de edad ya que con eso se puede garantizar jugosidad, color y mejorar calidad de ácidos grasos presentes en la carne.

La edad a la cual se venden los novillos oscila entre los 24 meses (en caso de cebas intensivas) y los 30 o 36 meses (en caso de cebas tradicionales en pastoreo), cuando deben haber alcanzado pesos entre los 460 y 480 kilos (para el caso de animales de raza cebú Brahman). Para el caso nuestro el propietario del predio SANTA BARBARA trabaja con ganado que posee la característica de lograr un buen peso en menor tiempo como es la raza: xxxxxxx luego esta razon hace entender que la ganancia en peso de ganado a 450 Kg se hace a los 24 meses.

El número de reses por hectárea varía de acuerdo a la zona, el estado de lluvias, tipo de forraje, suplementación y edad y peso del animal. En fincas tradicionales del trópico bajo de Colombia, se encuentra entre 1.5 y 1.8 bovinos adultos de 400 a 450 kilos. En predios tecnificados se pueden hallar de 3 a 4 reses. Se estima que la **UNIDAD GRAN GANADO (UGG) de la zona es de 3 animales x Hectarea**, pero por nuevos sistemas de explotación, como el de pastoreo bajo usos de adaptación del tipo silvopastoril, en donde se trabaja con la sombra para el ganado, se han estimado hasta 4 unidades o cabezas de ganado por hectarea de animales entre los 250 kilos a llevarlo a 450 Kg en razón de 12 meses o menos. **Para Nuestro caso en particular y lo observado en campo la carga animal por Ha se estimo en 3 animales/Ha**



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 9.4. CONDICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD GANADERA EN COLOMBIA. MODELO DE EXPLOTACION

La transición de esquemas de producción de ganadería extensiva a **sistemas silvopastoriles (SSP)**, es decir, la integración de árboles con arbustos ramoneables con el pastoreo de animales, ha arrojado resultados sorprendentes y altamente benéficos para la rentabilidad de la actividad ganadera y para el medio ambiente

Así lo demuestra Fedegán, que a través del programa Ganadería Colombiana Sostenible (GCS), comenzó esta gestión en el año 2005, en donde alcanzó una cobertura de 4100 predios con 160 mil hectáreas. La incorporación de especies arbóreas les ha permitido a los ganaderos que participaron en dicho programa, incrementar en 10 años hasta 3 veces la producción de leche, 1.5 veces la forrajera y 5 veces la carga animal por hectárea. En conjunto estos ganaderos -que pasaron de tener un sistema tradicional de producción a un sistema silvopastoril intensivo (SSPi)- mejoraron sustancialmente su competitividad lechera, pues la producción aumentó de 794 a 2850 litros por hectárea al año. En conjunto estos ganaderos -que pasaron de tener un sistema tradicional de producción a un sistema silvopastoril intensivo (SSPi)- mejoraron sustancialmente su competitividad lechera, pues la producción aumentó de 794 a 2850 litros por hectárea al año. **FUENTE:**

#### CONTEXTO GANADERO

Se obtiene de los diversos estudios hechos por FEDEGAN, CONTEXTO GANADERO, ICA, que bajos sistemas tecnificados y semintensivos de levante en ceba y leche, para el caso que nos ocupa, como es el hecho de contar bajo esquemas de producción silvopastoril y con manejo de praderas con rotación de pasturas, con tiempos de descanso entre los 35 y 45 días de las praderas y con buen diseño de potreros, con brachiarias, un novillo se saca al mercado con peso promedio de 450 Kilos, a una edad media de 24 meses, por ello, tenemos que el peso promedio inicial de un ternero es de 230 kilos a una edad de entre 11 y 12 meses, bajo este concepto y con los suplementos nutricionales este novillo puede alcanzar un peso de 450 kilogramos en 10 meses de pasturas y cuidado, alcanzado este peso total a una edad de 24 meses, quiere decir, que la ganancia por mes en peso vivo es de 220 kilos en 10 meses. En este caso una edad promedio de 24 meses que traduce en una ganancia de peso de 220 kilos/animal. El ganado entre la edad de 1 año con peso promedio de 230 kilos, logra a los 2 años de edad, un peso de 450 Kilogramos, es la mejor edad para obtener los mejores beneficios en ceba y todo ello redundará en un mejor provecho económico para el ganadero. A manera de ejemplo, animales de 12 meses, a fin de lograr la mayor ganancia de peso en esta fase evolutiva de 230 kilos a 450 kilos promedio, para esta edad, a fin de obtener esos pesos en animales de 24 meses, de otra parte, habiendo observado que el predio se encuentra subdividido y diseñado para permitir la rotación en los diferentes potreros que lo conforman, teniendo en cuenta, que el predio a pesar de estar dividido en su totalidad por potreros y en vista



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 9.4. CONDICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD GANADERA EN COLOMBIA. MODELO DE EXPLOTACION

Los Nuevos precios en los insumos agropecuarios ante la tendencia al alza por incremento del valor del dólar de una parte, el afán y demanda de ganado con el objeto de proveer mercados internacionales, están causando una ola al alza en el precio en la carne, durante el 2021, se vio de manera general y para nadie fue un secreto, la escalada al alza de los precios de la carne de res para consumo del hogar, que dio un salto no esperado desde los \$ 7.000 por libra o de \$ 14.000 el kilo en promedio; a razón de \$ 28.000 kilo para finales de noviembre de 2021.

Además es notable el repunte en el valor del kilo de ganado en pie al mes de diciembre en donde estuvo según FEDEGAN el precio para los santanderes, en PROMEDIO el precio del kilo de ganado alcanzó y superó el precio hasta por encima de los \$ 7.000 para subastas ganaderas y bolsa mercantil de Colombia.

En vista de todo lo anteriormente explicado, además de establecer el principio que la RENTA de un inmueble es un hecho generador de ingresos dependiendo de su uso, actividad enmarcada en el cuadro normativo de donde se encuentre el inmueble, la manera de ser explotado, su conservación y el hecho de ser productivo, son en parte las opciones por las cuales un inmueble se hace atractivo para lograr un inversionista o facilitar su venta.

Podríamos decir que efectivamente al ser la tierra un hecho generador de renta como medio de producción continuo o que culmina en la generación de rentas continuas (llamadas arriendos, utilidades, ganancias); situación que nos permite hacer un análisis de equivalencia entre el precio de la tierra y el capital.



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 10. METODOLOGIAS PARA APLICAR A UN AVALUO SEGÚN RESOLUCION 620 DEL 2008 IGAC.

10. METODOLOGIAS A APLICAR PARA LA REALIZACION DE LOS AVALUOS EN GENERAL. SEGÚN RESOLUCION 620 DE 2008	
<b>CARACTERISTICA JURIDICA DEL BIEN INMUEBLE A AVALUAR</b>	<b>BIEN INMUEBLE RURAL CON DESTINACION AGROPECUARIA. DESTINACION ACTUAL DEL PREDIO: GANADERIA DE CEBA, CON PASTOS MEJORADOS</b>
<b>METODOLOGIA A APLICAR PARA HALLAR PRECIOS DE MERCADO</b>	<b>Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado.</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
<b>METODOLOGIA PARA CALCULAR EL VALOR DEL BIEN O INMUEBLE</b>	<b>Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos.</b> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
<b>METODOLOGIA A APLICAR PARA HALLAR EL PRECIO DE LAS CONSTRUCCIONES</b>	<b>Artículo 3º.- Método de costo de reposición.</b> 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. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: $Vc = \{Ct - D\} + Vt$
<b>COMPLEMENTACION A LA METODOLOGIA A APLICAR PARA CALCULO DE LAS MEJORAS CONSTRUCTIVAS EN EL PREDIO</b>	Se puede adicionalmente un ANALISIS PRECIO UNITARIO o mejor conocido com APU: Es el elemento básico para la elaboración del presupuesto de obra. Se calculan previamente las cantidades de obra que se requieren para la construcción; el cálculo del producto de las cantidades por el precio unitario permite obtener el valor parcial de cada actividad. La sumatoria de todos estos elementos nos da un valor total de la construccion a precios actuales.



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 10. METODOLOGIAS A APLICAR PARA LA REALIZACION DE LOS AVALUOS EN GENERAL. SEGÚN RESOLUCION 620 DE 2008

#### METODOLOGIA PARA CALCULAR EL VALOR DEL TERRENO

**Artículo 4º. Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

#### FORMA ALTERNA SI NO EXISTEN MUESTRAS O NO HAY DATOS DE MERCADO RESOLUCION 620 DE 2008

**ENCUESTA A PERITOS:** Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 10.1. CONSIDERACIONES GENERALES PARA TENER EN CUENTA AL APLICAR LAS METODOLOGIAS DE LA RESOLUCION 620 DE 2008.-IGAC.

10.1 CONSIDERACIONES GENERALES PARA APLICAR EN LAS METODOLOGIAS ENUNCIADAS	
<b>DE LAS OFERTAS EN CASO DE NO EXISTIR OFERTAS DE MERCADO</b>	Si no se encuentran ofertas de mercado en el sector, que permitan una muestra representativa, se recurre a lo estipulado en el Artículo 9 de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC: <b>Artículo 9º.- Consulta a expertos evaluadores o encuestas.</b>
<b>PROCEDIMIENTO PARA ESTABLECER PRECIOS (opcional por perito)</b>	<b>Artículo 9º.- Parágrafo.-</b> En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.
<b>PROCEDIMIENTO DE LOS CALCULOS ESTADISTICOS</b>	<b>Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.</b> Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar. <b>Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas). Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.</b> Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.  En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 11. CALCULO DE LA VALORACION DEL PREDIO SANTA BÁRBARA ANTES DE LA AFECTACION. METODO DE RENTA.

## 11. CONSIDERACIONES PARA OBTENER EL CALCULO DEL GANANCIAL DE PESO POR ANIMAL BOVINO, EN EL PREDIO SANTA BARBARA

Una vez expuestas las consideraciones DEL PUNTO 9 del presente informe y bajo las cuales se encuentra el predio, las condiciones economicas del mismo, estableciendo los parametros de la rentabilidad que puede producir por hectarea el predio objeto de estudio en el momento actual (a fecha de visita), viendo el tipo de explotacion realizada por el propietario, de acuerdo a la informacion en cuanto a la ganancia de peso referenciada para la explotacion de ganado de ceba en la zona de santander, especificamente en el socorro, el tipo de cultivos en materia de pastos sembrados en el predio, la manera como se encuentra dividida en potreros son 34 en total, de acuerdo al tiempo de rotacion asignado para el ganado, logrando con ello, con el objeto de obtener el maximo provecho o mayor beneficio de su sistema de ceba se logra establecer lo siguiente:

La siguiente TABLA DE CONVERSION DE PESO, de acuerdo a la ganancia promedio en la zona del SOCORRO, se radica en el hecho que en una finca muy tecnificada se puede estar ganando un promedio de 800 gramos diarios de promedio, lo que nos indica un aumento de peso a los 10 meses de 240 kilos, o un promedio de 24 Kg/mes; tomando este promedio, como base para lograr cuantificar la ganancia de peso en bovinos en la zona, para poder generar la rentabilidad anual y estimar el ganancial corporal del ganado, por regla de tres obtenemos una relacion de ganancia a los 12 meses de 288 kilos por animal.

A fin de calcular la rentabilidad por hectarea del predio SANTA BARBARA, teniendo en cuenta su destinacion actual, su forma de ser explotado y todas las consideraciones anteriores, podemos determinar que en la zona se maneja un estimativo de tomar animales de base de entre 180-y 200 kilos / animal, con las praderas y el manejo adecuado y que se practica en el predio que nos atañe, podemos concluir una ganancia diaria de aproximadamente 666,66 gramos / dia. Esto quiere decir, que en un (1) año el PREDIO SANTA BARBARA puede producir una ganancia de peso por animal de 240 Kg/animal/año.





## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 11.1. TABLA DEL CALCULO GANANCIAL DE PESO EN GANADO BOVINO EN 12 MESES DE ACUERDO A LAS CONDICIONES AGROECONOMICAS DEL PREDIO

11.1. TABLA DE CONVERSION DE GANANCIAL PROMEDIO DE PESO EN Kg POR CADA 10 MESES Y POR AÑO (12 meses) PARA LOGRAR NOVILLO DE 230 KILOS A 450 KILOS ( EDAD PROMEDIO 24 MESES)				
BASE GANANCIAL 220 Kg / 10 MESES	GANANCIA DIARIA DE PESO VALOR ESTÁNDAR EN PREDIO TECNIFICADO (gramos/dia/animal)	GANANCIA EN KILO / ANIMAL MES	10 meses (PRESUPUESTO GANANCIA DE PESO EN 10 MESES ZONA DE SANTANDER)	12 meses (GANANCIA DE PESO EN 12 MESES ZONA DE SANTANDER) POR REGLA DE TRES
VR GANANCIA PESO X ANIMAL (Kg/10 meses) PROMEDIO ZONA SANTANDER	800	24	240	288
MANEJO EN PREDIO SANTA BARBARA APROXIMADO DE ACUERDO A SUS CONDICIONES ESTUCTURALES Y AGROECONOMICAS	667	20	200	240



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 11.2 ATRIBUTOS, PARTICULARIDADES PARA HALLAR VALOR DE LA HECTAREA POR RENTA DEL PREDIO SANTA BÁRBARA

11.2. CARACTERISTICAS PARA CALCULAR EL VALOR DE LA HECTAREA POR RENTA DE ACUERDO A LA EXPLOTACION DEL PREDIO.	
11.2.1. METODOLOGIA	Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.
11.2.2. AREA INTERVENIDA EN LA ACTIVIDAD DESARROLLADA	Para calcular el valor por rentas de la hectarea del predio <b>SANTA BARBARA</b> , de acuerdo al ganancial de peso obtenido en los animales, teniendo la carga animal por hectarea de 3 animales, <b>estima este servidor que del total del area del predio las labores se realizan en su totalidad en un 70% del area total del predio</b> , porque el 70% porque tenemos que tener en cuenta que del total del area del predio 21 Ha+0187 m2, existen otros factores que influyen en el total del area incluida en el sistema productivo y entre otras tenemos que los potreros no son todos del mismo tamaño, porque existen unas zonas restringidas por otras servidumbre electricas, por relive y topografia existen zonas al costado nor-occidental que no permiten un pastoreo eficaz para alcanzar el ganado un buen desarrollo.
11.2.3.TASA DE INTERES ADOPTADA	Según el reporte de la Superintendencia Financiera y el Banco de la República, esta tasa tuvo un comportamiento promedio de 4,2839% efectivo anual (EA), para el día 16 de noviembre de 2021, ver tabla anexa en el punto <b>11.2.5. REPORTE TABLAS DE CAPTACION</b> , estableciendo una tasa de interes de inversion del <b>4,2839%</b> anual efectivo anual, que pagaria cualquier entidad bancaria por una inversion de un CDT a termino fijo a 365 días. <b>FUENTE:</b> <a href="https://totoro.banrep.gov.co/analytics/saw.dll?downloadExportedFile&amp;token=lk7eWqqNBi5cjYVz4fY9dQ&amp;Action=print&amp;Format=pdf&amp;ItemName=">https://totoro.banrep.gov.co/analytics/saw.dll?downloadExportedFile&amp;token=lk7eWqqNBi5cjYVz4fY9dQ&amp;Action=print&amp;Format=pdf&amp;ItemName=</a>
11.2.4. VALOR DEL KILO DE GANADO EN PIE PARA NOVILLO GORDO SEGÚN FEDEGAN	Teniendo en cuenta los valores del precio del ganado a noviembre de 2021, fecha en la que se realiza el presente estudio, según se observa en la tabla expuesta en el punto <b>11.2.6. TABLA VALOR GANADO CEBA (NOV 2021)</b> , podemos obtener un valor de <b>SEIS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MDA/CTE (\$ 6.673,00)</b> por kilo de novillo gordo en pie para la zona del magdalena medio, con esta informacion podemos calcular el valor por el <b>METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS</b> de la hectarea del predio SANTA BARBARA. <b>FUENTE: FEDEGAN</b>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 11.2.5. TASAS DE INTERES CAPTACION A NOVIEMBRE DE 2021, BANREPUBLICA

#### Tasas de captación diarias: CDT y CDAT

##### 1.2.1.1.1. Para un día periodicidad diaria

Información disponible a partir del 1 de abril de 2008.

Martes, 16 de noviembre de 2021

Cuenta	Emisiones puntuales y rangos de emisión	Bancos comerciales		Compañías de financiamiento comercial		Cooperativas financieras		Corporaciones financieras		Total establecimientos	
		Tasa	Monto	Tasa	Monto	Tasa	Monto	Tasa	Monto	Tasa	Monto
CDT	A 30 días	1,8369%	105.074,4620	0,6149%	730,9833	0,8792%	3.003,6264			1,8022%	108.809,0717
	Entre 31 y 44 días	1,5228%	7.481,4242	1,1800%	124,2200	1,2347%	294,2297			1,5067%	7.899,8739
	A 45 días	1,8983%	584,0790							1,8983%	584,0790
	Entre 46 y 59 días	1,5139%	1.084,3504	3,0151%	2.604,6468	1,0000%	8,0000			2,5704%	3.696,9972
	A 60 días	1,8238%	23.927,5782	1,0119%	38,3519	0,9895%	280,3721			1,8129%	24.246,3022
	Entre 61 y 89 días	1,9095%	6.397,0459	1,0100%	42,3750	1,1092%	112,6417			1,8900%	6.552,0626
	A 90 días	2,4179%	237.882,0765	3,2647%	3.024,7065	2,3841%	7.210,1096			2,4286%	240.906,7831
	Entre 91 y 119 días	2,4955%	31.545,4515	3,4166%	3.847,6378	2,3597%	333,0781			2,5934%	35.726,1675
	A 120 días	2,5405%	60.717,4908	3,4631%	8.035,4083	2,7706%	2.035,9297			2,6518%	70.788,8288
	Entre 121 y 179 días	2,9487%	18.274,5653	4,2196%	7.962,2874	2,8515%	995,2737			3,3167%	27.232,1264
	A 180 días	3,1836%	160.316,6921	4,1474%	10.821,3168	3,0572%	4.001,8581			3,2446%	171.138,0090
	Entre 181 y 359 días	3,4152%	81.304,4546	4,6603%	14.115,8730	3,4483%	3.678,0923	2,7500%	197,7640	3,5921%	99.296,1840
	A 360 días	4,1559%	35.031,5972	4,8683%	7.671,1437	3,9355%	3.659,5628			4,2839%	42.702,7409
	Superiores a 360 días	5,4124%	143.491,6086	5,3531%	7.115,6965	4,3636%	967,2069			5,4029%	151.574,5120
	Captaciones a través de CDT por red de oficinas	2,5812%	716.049,1186	4,0241%	31.767,5486	2,7637%	26.579,9812			2,6467%	774.396,6483
Captaciones a través de CDT por tesorería	5,0093%	197.063,7578	4,4010%	34.367,0985			2,7500%	197,7640	4,9171%	231.628,6204	

De acuerdo con esta información se determina en promedio una tasa de interés del **4,2839%**, tasa a la cual podría un inversionista invertir el capital de su propiedad, en términos de un año, obteniendo como mínimo esta rentabilidad.



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 11.2.6. VALOR DEL GANADO KILO EN PIE NOVILLO CEBA, ZONA MAGDALENA MEDIO. FEDEGAN NOV 2021.

<b>071-Precio ganado gordo Kilo en pie - Macho Ceba</b>			
<b>Fecha</b>	<b>Región Caribe</b>	<b>Magdalena Medio</b>	<b>Llanos Orientales</b>
ene-21	\$ 5.064,00	\$ 5.059,00	\$ 4.968,00
feb-21	\$ 5.314,00	\$ 5.072,00	\$ 5.135,00
mar-21	\$ 5.911,00	\$ 5.329,00	\$ 5.420,00
abr-21	\$ 6.446,00	\$ 6.005,00	\$ 6.141,00
may-21	\$ 6.740,00	\$ 6.139,00	\$ 6.122,00
jun-21	\$ 6.889,00	\$ 6.585,00	\$ 6.376,00
jul-21	\$ 6.862,00	\$ 6.607,00	\$ 6.312,00
ago-21	\$ 6.896,00	\$ 6.813,00	\$ 6.397,00
sep-21	\$ 6.812,00	\$ 6.742,00	\$ 6.542,00
oct-21	\$ 6.883,00	\$ 7.007,00	\$ 6.684,00
nov-21	\$ 6.893,00	\$ 6.673,00	\$ 6.524,00

**FUENTE:**  
<https://www.fedegan.org.co/estadisticas/precios>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

12. VALOR DE LA HECTAREA ANTES DE IMPOSICION SERVIDUMBRE USANDO LA RENTABILIDAD GENERADA POR EL PREDIO DE ACUERDO A SU ACTIVIDAD  
PRINCIPAL: CEBA DE GANADO BOVINO.

<b>12. VALOR DE LA TIERRA POR RENTA DE ACUERDO A SU GENERACION DE INGRESOS ANTES DE IMPOSICION DE SERVIDUMBRE ELECTRICA</b>	
<b>PORCENTAJE DE TERRENO EXPLOTADO NETO GANADERIA</b>	<b>70%</b>
<b>AREA TOTAL PREDIO / Ha (Productividad)</b>	<b>14,71</b>
<b>UGG / ZONA SOCORRO</b>	<b>3</b>
<b>TOTAL CARGA ANIMAL DE ACUERDO AL TAMAÑO DE TIERRA UTILIZADO (DESCONTADO AFECTACIONES DE RELIEVE/TAMAÑO DE LOTES/OTRAS SERVIDUMBRES IMPUESTAS)</b>	<b>44,14</b>
<b>TOTAL PRODUCCION GANANCIA DE PESO POR (Kg/Año/Animal)</b>	<b>240</b>
<b>TOTAL PRODUCCION FINCA (kg/año)</b>	<b>10593,4248</b>
<b>VALOR PRODUCCION (Ha/año) =(produccion total/tamaño de la finca)</b>	<b>504</b>
<b>PRECIO PROMEDIO DE LA ZONA GANADO EN PIE / Zona Santander Dic 2021 (Historico FEDEGAN a Dic 31 de 2021)</b>	<b>\$ 6.673,00</b>
<b>VALOR PRODUCCION / Ha (UNICAMENTE POR LA GANANCIA DE PESO)</b>	<b>\$ 3.363.192,00</b>
<b>TASA DE INTERES CDT TERMINO A 1 AÑO BANREPUBLICA A NOVIEMBRE 16 DE 2021</b>	<b>4,2839%</b>
<b>VALOR POR Ha</b>	<b>\$ 78.507.714,93</b>
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>	<b>\$ 1.650.130.107,85</b>
<b>VALOR METRO CUADRADO DE TERRENO ANTES DE LA AFECTACION DE IMPOSICION DE LA SERVIDUMBRE DE TIPO ELECTRICO (NOV 2021)</b>	<b>\$ 7.850,77</b>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

El predio **SANTA BARBARA**, de acuerdo a su capacidad generadora de renta debido a su explotacion y actividad economica principal desarrollada en la actualidad es de **SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SIETE MIL SETECIENTOS CATORCE PESOS CON 93/100 MDA/CTE. (\$ 78.507.714,93)** por Hectarea. De acuerdo a lo anterior, el predio estudiado de acuerdo a su area de 21 Ha + 187 m<sup>2</sup>, obtiene un valor comercial para una fecha **antes de la imposicion efectiva del gravamen de servidumbre** de: **UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES CIENTO TREINTA MIL CIENTO SIETE PESOS CON 85/100 MDA/CTE (\$ 1.650.130.107,85).**



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 13. CARACTERISTICAS DE LA SERVIDUMBRE A IMPONER EN EL PREDIO SANTA BÁRBARA

13. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA SERVIDUMBRE A IMPONER		
<p>El CODIGO CIVIL COLOMBIANO, en el articulo 879, define la servidumbre predial o simple servidumbre como la imposicion de un gravamen de un predio en utilidad de otro de distinto dueño.</p>		
<p>Esta servidumbre reúne las siguientes condiciones en el orden juridico:</p>		
CLASE DE SERVIDUMBRE POR SU ORIGEN	LEGAL	
ART 880 CODIGO CIVIL COLOMBIANO. POR SU CONDICION	ACTIVA	
ART 881 CODIGO CIVIL COLOMBIANO. POR SU EJERCICIO O FORMA EN QUE SE UTILIZA	CONTINUA	
ART 882 CODIGO CIVIL COLOMBIANO. POR SEÑALES DE EXISTENCIA	APARENTE	
ART 882 CODIGO CIVIL COLOMBIANO. POR LA CARGA IMPUESTA	NEGATIVA	No poder Construir Por ejemplo
ART 883 CODIGO CIVIL COLOMBIANO. INSEPARABILIDAD DE LA SERVIDUMBRE	INSEPARABLE	
POR SU CLASIFICACION RESPECTO A SU CONDICION Y NECESIDAD	AEREA	



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 13.1. MARCO CONCEPTUAL DEL ORDENAMIENTO NORMATIVO APLICABLE PARA ESTE TIPO DE SERVIDUMBRES

#### 13.1. MARCO CONCEPTUAL NORMATIVO DE LA SERVIDUMBRES ELECTRICAS

ley 142 de 1994, enmarca la ley de servicios publicos.

Ley 56 de 1981, Capitulo II, referencia las servidumbres electricas.

Decreto 2580 de 1985, por la cual reglamenta parcialmente el capitulo II del titulo II de la ley 56 de 1981, en donde se conforman comisiones tripartitas entre la empresa que pretende imponer la servidumbre, el IGAC y un representante de los propietarios a fin de establecer los valores de compra de los predios afectados.

Decreto 1170 de 2015, expedido por el DANE, en su titulo II, por el cual se reglamenta parcialmente la ley 14 de 1983. compila informacion administrativa con el tema de disposiciones generales en avaluos no masivos.

Resolucion 620 de 2008 expedida por el IGAC

Decreto 1420 de 1998, especifico para el tema de los avaluos.



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 14. CONSIDERACIONES A TENER EN CUENTA PARA OBTENER LA VALORACION DE INDEMNIZACION A RECONOCER POR LA IMPOSICION DE LA SERVIDUMBRE EN EL PREDIO SANTA BÁRBARA.

#### 14. CONSIDERACIONES GENERALES A TENER EN CUENTA PARA LA VALORACION DE LA SERVIDUMBRE A IMPLANTAR

En Colombia no existe una metodología clara acerca de la valoración de los terrenos entregados en servidumbre, pero si se cuenta con ciertos criterios establecidos por peritos, panelistas con proyección internacional como el Ing ROBERTO LORIA GONZALEZ en COSTA RICA, El Catedrático Internacional y tasador colombiano FRANCISCO OCHOA, el maestro OSCAR BORRERO OCHOA, el Ing. LUIS FERNANDO RESTREPO; adicionalmente el tema ha sido abordado por la UNION PANAMERICANA DE AVALUADORES UPAV, entre muchos otros tasadores de talla internacional, que han dado a conocer nuevas bases de métodos econométricos, para tal fin. De acuerdo al conferencista ANGEL RODRIGUEZ, se viene trabajando desde el 2019 de mano con el IGAC, entidad rectora de la reglamentación de los avalúos en Colombia, a fin de poder establecer un método para la valoración de servidumbres, temática que desde hace 80 años se ha venido manejando a través del Código Civil Colombiano pero que a la fecha solo enmarcó los criterios jurídicos.

En la medida en que el país se empieza a transformar, aunado al creciente avance de las ciudades, municipios y centros poblados, así mismo, en virtud a la creciente necesidad de generar ingresos derivado de sus objetos económicos, las empresas que requieren la imposición de servidumbres como ECOPEPETROL en el campo de transporte de sus derivados, así como, las empresas del sector eléctrico como ICEL, ISAGEN, EPM, entre muchas otras, se ven obligadas a realizar este tipo de procesos o actos de imposición de servidumbre en predios de terceros y de propiedad privada, para el caso que nos ocupa, se trata de servidumbre eléctrica, para la cual, es preciso y requerido establecer servidumbres del tipo aéreas para poder brindar la transmisión y distribución de este servicio, consolidando la prestación de los servicios públicos en los municipios, centros poblados y zonas rurales, mediante redes de alta, media y baja tensión. Es así de esta manera, que se aprecia como en la última década, se han visto los despliegues de este tipo de empresas en obras gigantes de infraestructura represas y embalses de los cuales existen 23 embalses a lo largo y ancho de la geografía colombiana, por otra parte, las concesiones terrestres en la apertura de nuevas vías del tipo 4G, requieren de tener modelos económicos y econométricos, por medio de los cuales se puedan establecer con criterios definidos la valoración de las diferentes afectaciones causadas; a la fecha del presente informe, en Colombia aun no existe una normatización clara sobre este tema que sea válida por una institución como el IGAC, tal como ocurre en la valuación de los bienes urbanos o rurales, (resolución 620 de 2008); los acercamientos de estos modelos provienen de la experiencia de otros países como Costa Rica, Brasil, Venezuela; estudios tripartitas realizados por las diferentes empresas referenciadas anteriormente, adicionalmente de las diferentes mesas de trabajo sectoriales que han tratado de ir esquematizando este modelo que permita finalmente evaluar las áreas de servidumbres, los lucros cesantes y daños emergentes causados en cada uno de los predios afectados.



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 14. CONSIDERACIONES GENERALES A TENER EN CUENTA PARA LA VALORACION DE LA SERVIDUMBRE A IMPLANTAR

En vista de lo anteriormente expuesto, es que podemos encontrar de parte de los diferentes colegas tasadores y evaluadores, una gran variedad de conceptos, aproximaciones metodologicas que conllevan al mismo fin, realizar de manera homogenea y con criterios unificados la valoracion de las servidumbres de diferentes tipos y es como tambien, encontramos actualmente; como ocurrio con la valoracion de las servidumbres de los **SISTEMAS DE METROCABLE** para el transporte de personas de manera urbana en ciudades como Medellin, Bogota, Manizales, entre otras capitales de departamento que han apuntado a este tipo de transporte masivo de personas, valoraciones que han puesto al descubierto la falta de normas establecidas para lograr dichas compensaciones en las afectaciones sobre la propiedad privada. Es por ello, que se han generado por ejemplo, modelos metodologicos como El método Analytic Hierarchy Process (AHP), propuesto por Thomas Saaty en 1980 es un método cuantitativo para la toma de decisiones multicriterio que permite generar escalas de prioridades basándose en juicios expertos manifestados a través de comparaciones por pares mediante una escala de preferencia.

Es muy importante precisar la diferencia entre **PRECIO y VALOR**; ya que coloquialmente se confunde y decimos **PRECIO y VALOR** de manera indistinta, cuando en realidad son conceptos distintos, como precisa la definicion de las **NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION "NIV"**. Podemos decir y definir que **VALOR** es una estimacion hipotetica del precio que pueden pactar entre el comprador y el vendedor, un ejemplo claro es el valor que determina un tasador de un inmueble que esta en venta, sin embargo el **PRECIO** es el resultante de la negociacion entre un comprador y un vendedor y puede alejarse de ese valor hipotetico en funcion de la capacidad negociadora o de las necesidades de cada uno, de forma que si el comprador esta dispuesto a pagar un sobreprecio por el inmueble porque se encuentra cerca de su actual vivienda, el precio resultante sera mayor que el valor, pero tambien puede darse el caso en que el inmueble es vendido por un precio menor al valor, ya que el vendedor tiene urgencia por vender el bien por distintas causas como pagar una deuda o necesitar ese dinero para otra compra. Es por ello que es muy importante el saber distinguir la diferencia entre el **VALOR y el PRECIO**.

Finalmente para este avaluo de imposicion de servidumbre este servidor ha tenido en cuenta que debido al desarrollo del pais, enfocado actualmente en la ampliacion de las coberturas para la prestacion de servicios publicos, como son, las redes de transmision electrica, oleoductos, redes de gas, acueductos etc...aunado al hecho que la normatividad juridica permite la ocupacion mediante servidumbres de los predios afectados; ante la ausencia de metodologias certificadas, establecidas y normatizadas para este tipo de trabajos, es que hacen mas exigente su elaboracion, es por ello, que este servidor ha decidido para este trabajo tratar de seguir metodologias aproximadas basadas en los diferentes estudios realizados, obtenidos mediante las diferentes comites tecnicos sectoriales y mesas de concertacion realizadas a lo largo del pais, de donde se han venido desarrollado al paso de los ultimos años, metodos multicriterios, el concepto del antes y el despues, el analisis multifactorial, todo esto, lo han venido recopilando bajo un esquema practico para poder definir una metodologia que sea avalada por el ente encargado para este tema como lo es el INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI "IGAC". Logrando como objetivo final la valoracion de las servidumbres y determinar mediante su uso, el valor total que deben de pagar las empresas o las entidades encargadas por las servidumbres, a los propietarios de los predios afectados.



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 15. FORMA DE CALCULAR EL VALOR DE LA INDEMNIZACION POR CONCEPTO DE IMPOSICION DE LA SERVIDUMBRE ELECTRICA EN PREDIO SANTA BÁRBARA

#### 15. CALCULO DEL VALOR DE LA INDEMNIZACION POR CONCEPTO DE IMPOSICION DE LA SERVIDUMBRE ELECTRICA EN EL PREDIO SANTA BARBARA

##### 15.1. ANALISIS DE AREAS, VALORES DEL METRO CUADRADO Y ESTABLECIMIENTO DE LOS FACTORES DE AFECTACION

DETALLE	PARCIAL	VR METRO CUADRADO	AREAS ADOPTADAS	UNIDAD DE MEDIDA	CONVERSION DE MEDIDA	UNIDAD DE MEDIDA CONVERTIDA
Área del Terreno o Globo general por donde se impone la servidumbre			21,0187	Ha	210187	m <sup>2</sup>
Área de Terreno de La Servidumbre por La Línea			1,2060	Ha	12060	m <sup>2</sup>
Área Terreno de la Servidumbre por Torre			0,020	Ha	200	m <sup>2</sup>
<b>Total, Área De Servidumbre</b>			<b>1,2260</b>	Ha	<b>12260</b>	<b>m<sup>2</sup></b>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 15.2. CALCULO DEL VALOR DE TERRENO Y ESTUDIO DE LAS DIFERENTES AFECTACIONES

$(V_{ti} = V_s + V_t + V_d + V_c)$  donde  $V_{ti}$  = VALOR TOTAL DE LA INDEMNIZACION,  $V_s$ = VALOR DE LA SERVIDUMBRE;  $V_t$ = VALOR DEL SITIO DE TORRES,  $V_d$ = VALOR DAÑOS,  $V_c$ =VALOR CONSTRUCCIONES.

Asi mismo y por lo tanto:  $V_s = A_s * Y * Z$ , donde  $V_s$ = Valor de la servidumbre,  $Y$ = Valor Comercial del Terreno \*  $Z$ = Factor de Afectacion

en donde:

(As) Area Servidumbre

1,2260

Ha

12260

m<sup>2</sup>

(Y) Valor comercial del terreno hallado por metro cuadrado

\$ 7.850,77

(Z) Factor de afectacion al predio Basado en las variables:

70%

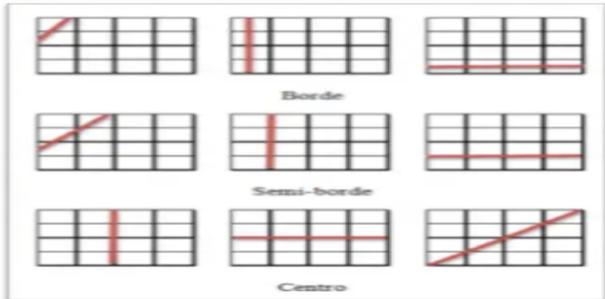


## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 15.3. ANALISIS DE LAS VARIABLES O FACTORES DE AFECTACION

VARIABLES DE AFECTACION (Z)	VALOR AFECTACION																																																
<p><b>FACTOR TRAZADO:</b> En este factor se contemplara la ubicación general de la línea dentro del predio, de esta manera se tendra en cuenta la posicion de la línea según su cercanía a los linderos o al centro del predio, y se generan tres categorías así: BORDE, SEMIBORDE, MEDIO; en donde BORDE hace referencia a la cercanía del paso de la línea a los linderos del predio afectado; SEMIBORDE, hace referencia a la cercanía del paso de la línea entre el BORDE y el MEDIO del predio afectado por ella; el MEDIO hace referencia a la cercanía del paso de la línea al centro del predio afectado por ella. <b>En este caso el trazado pasa por el MEDIO del predio.</b></p>																																																	
<p><b>Sector Eléctrico Grupo de Energía de Bogotá – GEB:</b></p> <p><b>Trazado:</b> Zona por donde se localiza la franja de servidumbre con relación al predio, este factor evalúa por donde cruza la servidumbre y se clasifica así: <u>Si el trazado pasa borde o sea cerca al lindero del predio se considera <b>afectación baja</b></u>; <u>si el trazado pasa por un semiborde del lindero del predio se considera <b>afectación media</b></u> y <u>si el trazado pasa por el centro del predio se considera <b>afectación alta</b></u> (Grupo Energía Bogotá, 2017).</p> <div style="display: flex; align-items: center;">  </div>	<p><b>20%</b></p>																																																
<p><b>Sector Eléctrico Grupo de Energía de Bogotá – GEB:</b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>TABLA DE RELACIONES SEGÚN FACTORES</u></b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Usos del suelo</th> <th colspan="3">Rural</th> <th colspan="3">Suburbano</th> </tr> <tr> <th>Baja</th> <th>Media</th> <th>Alta</th> <th>Baja</th> <th>Media</th> <th>Alta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Factores de compensación</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Factor de trazado (Ft)</td> <td>10%</td> <td>15%</td> <td>20%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Factor de Área(FA)</td> <td>10%</td> <td>15%</td> <td>20%</td> <td>10%</td> <td>15%</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>Factor Limitante de uso (Flu)</td> <td>20%</td> <td>30%</td> <td>40%</td> <td>50%</td> <td>50%</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>40%</b></td> <td><b>60%</b></td> <td><b>80%</b></td> <td><b>70%</b></td> <td><b>80%</b></td> <td><b>90%</b></td> </tr> </tbody> </table>	Usos del suelo	Rural			Suburbano			Baja	Media	Alta	Baja	Media	Alta	Factores de compensación							Factor de trazado (Ft)	10%	15%	20%	10%	15%	20%	Factor de Área(FA)	10%	15%	20%	10%	15%	20%	Factor Limitante de uso (Flu)	20%	30%	40%	50%	50%	50%	<b>Total</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>	<b>80%</b>	<b>70%</b>	<b>80%</b>	<b>90%</b>	
Usos del suelo		Rural			Suburbano																																												
	Baja	Media	Alta	Baja	Media	Alta																																											
Factores de compensación																																																	
Factor de trazado (Ft)	10%	15%	20%	10%	15%	20%																																											
Factor de Área(FA)	10%	15%	20%	10%	15%	20%																																											
Factor Limitante de uso (Flu)	20%	30%	40%	50%	50%	50%																																											
<b>Total</b>	<b>40%</b>	<b>60%</b>	<b>80%</b>	<b>70%</b>	<b>80%</b>	<b>90%</b>																																											



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

15.3. ANALISIS DE LAS VARIABLES O FACTORES DE AFECTACION									
<p><b>FACTOR INTERVENCION:</b> En este punto se contempla el efecto del proyecto sobre el predio, tenien como un elemento principal el area afectada del mismo, quiere decir esto, que entre mas area se requiera para la servidumbre, mas fuertes son los efectos del proyecto dentro del predio; estos nos genera una relacion directamente proporcional, entre el area afectada por la imposicion de la servidumbre con respecto al area del predio afectado, con ello nos permite determinar el porcentaje del area afectada, de tal manera, que de acuerdo a las metodologias multicriterio desarrolladas para poder determinar esta afectacion, se generaron tres maneras dentro de las cuales se contemplan la afectacion BAJA - MEDIA - ALTA, por consiguiente de todas esta aplicaciones metodologicas se acepta en Colombia los siguientes parametros:</p>									
<p><b>Sector Eléctrico Grupo de Energía de Bogotá – GEB:</b></p> <p><b>1. Intervención o de área:</b></p> <p>Hace referencia a la <u>relación que ocupa la franja de servidumbre con respecto al área total del predio</u> y se clasifica así:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Baja:</b> menor o igual al 25% del área total del predio.</li> <li>- <b>Media:</b> mayor al 25% y menor o igual al 55%.</li> <li>- <b>Alta:</b> mayor al 55% y menor o igual al 70%.</li> </ul>	<b>10%</b>								
<p><b>FACTOR PRODUCTIVIDAD:</b> Este factor se evalua teniendo en cuenta la potencialidad normativa de los predios, teniendo en cuenta el mayor y mejor uso de estos, asi como las restricciones de explotacion que genera la constitucion de la servidumbre según las normas tecnicas (RETIE), De esta forma se evidencian, las limitaciones en la explotacion actual y futura de los inmuebles. <b>Vocacion de uso del predio ASPp, VOCACION: AGROFORESTAL</b></p>									
<p><b>Sector Eléctrico Grupo de Energía de Bogotá – GEB:</b></p> <p><b>Limitación de Uso:</b> Se relaciona con los usos establecido en el respectivo plan de ordenamiento territorial, Contempla el mayor y mejor uso del área afectada, además las restricciones al uso del suelo que se generan por el paso de la servidumbre.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Factor de Productividad</th> <th style="text-align: center;">Bajo</th> <th style="text-align: center;">Medio</th> <th style="text-align: center;">Alto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Uso Normativo</td> <td>Forestal protector Conservación - producción Tierras improductivas Espacios públicos</td> <td>Agrícola Agropecuario Pecuario Forestal Productor Forestal productor protector</td> <td>Recreacional Minería Agro- Industria Agroforestal Suburbano</td> </tr> </tbody> </table>	Factor de Productividad	Bajo	Medio	Alto	Uso Normativo	Forestal protector Conservación - producción Tierras improductivas Espacios públicos	Agrícola Agropecuario Pecuario Forestal Productor Forestal productor protector	Recreacional Minería Agro- Industria Agroforestal Suburbano	<b>40%</b>
Factor de Productividad	Bajo	Medio	Alto						
Uso Normativo	Forestal protector Conservación - producción Tierras improductivas Espacios públicos	Agrícola Agropecuario Pecuario Forestal Productor Forestal productor protector	Recreacional Minería Agro- Industria Agroforestal Suburbano						
<b>TOTAL FACTORES DE AFECTACION CAUSADOS AL PREDIO CAUSADO POR LA IMPOSICION DE LA SERVIDUMBRE</b>	<b>70%</b>								



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 16. VALORES HALLADOS DE LA INDEMNIZACION DE LA SERVIDUMBRE

16. CALCULO DEL VALOR DEL AREA DE SERVIDUMBRE (V <sub>s</sub> )+DAÑO AL REMANENTE								
DETALLE	FACTORES DE AFECTACION	VR AREAS	VALOR Ha ANTES DE LA AFECTACION	UNIDAD MEDIDA	VALOR M2 DESPUES DE AFECTACION ADOPTADO	UNIDAD MEDIDA CONVERTIDA	VALOR TOTAL	
Valor Del Terreno De La Servidumbre bajo la Linea. Factor de Afectacion al 70%		12060	\$78.507.714,93	Ha	\$ 5.495,54	m <sup>2</sup>	\$ 66.276.212,95	
<b>CALCULO DEL VALOR DE LOS SITIOS DE LAS TORRES (V<sub>t</sub>)</b>								
Valor Del Terreno De La Torre Factor de Afectacion al 100%		200	\$78.507.714,93	Ha	\$ 7.850,77	m <sup>2</sup>	\$ 1.570.154,30	
<b>CALCULO DEL VALOR DE LOS DAÑOS (V<sub>d</sub>)</b>								
AFECTACION DAÑO EMERGENTE PRODUCIDO POR EL DAÑO DE PASTOS EN AREA DE SERVIDUMBRE Y LOS DAÑOS DE PISOTEJO PARA EL ACCESO					VER TABLA 17 PUNTO 16.2.		\$ 5.545.316,70	
AFECTACION DAÑO EMERGENTE CAUSADO POR ESCOMBROS DEJADOS EN SITIO DE TORRES					VER TABLA 18 PUNTO 16.3.		\$ 4.700.000,00	
AFECTACION DAÑO EMERGENTE EN ARBOLES					VER TABLA 19 PUNTO 16.4.		\$ 5.135.130,00	
AFECTACION DAÑO EMERGENTE CAUSADO EN LAS CERCAS O TRAMOS DE LAS MISMAS, PARA EL PASO DE MAQUINARIA, OBREROS Y MATERIALES.					VER TABLA 20 PUNTO 16.5.		\$ 6.781.380,00	
LUCRO CESANTE POR DEJADOS DE PERCIBIR PRODUCCION, CALCULO DEL VR DE LUCRO CALCULADO SOBRE LAS AREAS AFECTADAS Y LA PERDIDA POTENCIAL DE NO APROVECHAR ESA FRANJA EN VIRTUD DE LA EXPLOTACION COMERCIAL DEL PREDIO. GANADERIA Y NO VENTA DE PASTAJE.					VER TABLA 21 PUNTO 16.6		\$ 3.393.955,72	
<b>CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES (V<sub>c</sub>)</b>								
AFECTACION DAÑO EMERGENTE PRODUCIDO POR EL DESPLAZAMIENTO DEL SUELO EN CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA FINALMENTE OCUPADO POR LA TORRE N° 42 DEL PROYECTO ELECTRICO.					VER TABLA 22 PUNTO 16.7.		\$ 15.659.664,00	
<b>SUBTOTAL VALOR SERVIDUMBRE + SITIOS DE TORRE + DAÑOS + CONSTRUCCIONES</b>								\$ 109.061.813,66

CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
 CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
 EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 16.1. DAÑO AL REMANENTE, BASADO EN EL METODO DEL ANTES Y EL DESPUES

16.1. CALCULO DEL VALOR DEL DAÑO AL REMANENTE							
DETALLE	FACTORES DE AFECTACION	VR AREAS	VALOR Ha ANTES DE LA AFECTACION	UNIDAD MEDIDA	VALOR M2 DESPUES DE AFECTACION ADOPTADO	UNIDAD MEDIDA CONVERTIDA	VALOR TOTAL
<b>CALCULO DEL DAÑO AL REMANENTE (Metodo basado en el concepto del antes y el despues) (D<sub>r</sub>)</b>							
VALOR DEL PREDIO SANTA BARBARA SIN AFECTACION		21,0187	\$ 78.507.714,93		\$ 7.850,77	m <sup>2</sup>	\$ 1.650.130.107,85
FACTOR DE AFECTACION AL REMANENTE (Area serv/Area total)	5,83%		\$ 4.579.277,43				
VALOR DEL PREDIO SANTA BARBARA CON AFECTACION			\$ 73.928.437,50		\$ 7.392,84	m <sup>2</sup>	\$ 1.553.879.649,35
<b>DAÑO AL REMANENTE O PERDIDA DE VALOR O DESVALORIZACION DE LA FINCA CON MOTIVO DE LA IMPOSICION DE LA SERVIDUMBRE</b>							<b>\$ 96.250.458,51</b>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,

SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

16.2. CALCULO DE DAÑOS EN PASTURAS CAUSADO SOBRE LA LINEA DE LA SERVIDUMBRE Y POR EL PISOTEO Y ACCESIBILIDAD DE PERSONAL, MAQUINARIA, EQUIPO Y MATERIALES PARA LAS LABORES DE MONTAJE DE LA LINEA

17. COSTOS PARA ESTABLECER UNA HECTAREA DE PASTO MEJORADOS (TIPO BRACHIARIA) (DEPARTAMENTO DE SANTANDER)						
COSTOS DE MANO DE OBRA (JORNALES)						
ITEM	ACTIVIDADES	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNIDAD	% PARTICIPACIÓN	TOTAL
1	Desmonte/Roceria	Jornal	18	\$ 75.000,00	34%	\$ 1.350.000,00
2	Barrida y Descapote	Jornal	5	\$ 45.000,00	6%	\$ 225.000,00
3	Limpieza del Terreno	Jornal	5	\$ 45.000,00	6%	\$ 225.000,00
4	Regada de Semilla Cumbens	Jornal	1	\$ 45.000,00	1%	\$ 45.000,00
5	Arrancada de Semilla Humidicula	Jornal	12	\$ 45.000,00	14%	\$ 540.000,00
6	Transporte de Estolones en Mula	Dias	8	\$ 45.000,00	9%	\$ 360.000,00
7	Regada de Estolones en el Área a Sembrar	Jornal	2	\$ 45.000,00	2%	\$ 90.000,00
8	Siembra de Estolones Brachiaria	Jornal	8	\$ 45.000,00	9%	\$ 360.000,00
9	Aplicación de Herbicidas	Jornal	3	\$ 45.000,00	3%	\$ 135.000,00
SUBTOTAL MANO DE OBRA						\$ 3.330.000,00
COSTO INSUMOS						
ITEM	INSUMOS	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNIDAD	% PARTICIPACIÓN	TOTAL
10	Nutrisol*50 Kg	Bultos	20	\$ 13.500,00	7%	\$ 270.000,00
11	Herbicida Glifosato	Litros	1	\$ 48.000,00	1%	\$ 48.000,00
12	Abono NitroMag	Bultos	1	\$ 103.000,00	3%	\$ 103.000,00
13	semilla brizantia pientna-ivaranda- Desmante (sembradora)	Kg	2,5	\$ 58.000,00	4%	\$ 145.000,00
14	Cosmaflux Coayudante	Litro	1	\$ 31.000,00	1%	\$ 31.000,00
SUBTOTAL INSUMOS						\$ 597.000,00
<b>TOTAL COSTO DE SIEMBRA POR HECTAREA DE PASTOS MEJORADOS</b>					<b>100%</b>	<b>\$ 3.927.000,00</b>
<b>VALOR TOTAL DE SIEMBRA 1 HECTÁREA DE BRACHIARIA: TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL PESOS MDA/CTE. (\$ 3.927.000,00)</b>						

CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
 CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
 EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 17.1. AFECTACION DE CULTIVOS (PASTOS MEJORADOS) PREDIO SANTA BARBARA OCASIONADO POR LAS INTERVENCIONES EN LA IMPOSICION DE LA SERVIDUMBRE

DETALLE	AREA AFECTADA EN m <sup>2</sup>	VR DEL COSTO DE SIEMBRA X Ha	VR COSTO DE SIEMBRA POR m <sup>2</sup>	VR TOTAL DE LA AFECTACION
A.- EJERCIDA SOBRE EL AREA DE LA FRANJA DE SERVIDUMBRE	12260	\$ 3.927.000,00	\$ 392,70	\$ 4.814.502,00
B.- EJERCIDA POR EL PISOTEO Y EL INGRESO AL PREDIO PARA INSTALACION DE LOCACIONES TORRES N° 41 Y 42	1861	\$ 3.927.000,00	\$ 392,70	\$ 730.814,70

**VALOR TOTAL DEL DAÑO EMERGENTE CAUSADO EN CULTIVOS POR LA INTERVENCION DE LA FRANJA DE SERVIDUMBRE Y PISOTEO PRODUCIDO AL INGRESO PARA REALIZAR LABORES DE INSTALACION** \$ **5.545.316,70**



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 16.3. AFECTACION DE DAÑOS CAUSADOS POR ESCOMBROS ABANDONADOS EN LOS SITIOS DE INSTALACION DE LAS TORRES N° 41 Y N° 42

18. AFECTACION CAUSADA POR RETIRO DE ESCOMBROS ABANDONADOS EN SITIOS DE INSTALACION DE TORRES PREDIO SANTA BARBARA				
DETALLE	CANTIDAD	UNIDAD	VR. UNITARIO SERVICIO	VR. TOTAL DEL SERVICIO
Cantidad de Escombros dejados abandonados en sitio, causado por la excavacion para hacer cimientos de las bases de torres. Piedra Mediana y cargable con los equipos disponibles.	20	m3		
Peso promedio roca Caliza compacta peso 2500 Kg/m <sup>3</sup> (Ver Tabla)	50000	Kg		
Numero de ciclos o veces que se carga el vehiculo, viajes	7	Gl	\$ 300.000,00	\$ 2.100.000,00
Transporte Cama baja para la maquina retroexcavadora tipo pajarita	1	Gl	\$ 500.000,00	\$ 500.000,00
Uso de Retroexcavadora tipo pajarita para el cargue de piedras pesadas	14	horas	\$ 100.000,00	\$ 1.400.000,00
Cargue de escombros paleros, movimiento manual y partida de roca	2	Gl	\$ 50.000,00	\$ 100.000,00
Tirada de escombros en sitio o escombrera	6	Gl	\$ 100.000,00	\$ 600.000,00
<b>VALOR TOTAL DEL DAÑO EMERGENTE CAUSADO POR EL RETIRO FINAL DE LOS ESCOMBROS ABANDONADOS EN SITIOS DE TORRES N° 41 Y N° 42, CAUSADOS POR LA INTERVENCION DE LA FRANJA DE SERVIDUMBRE</b>			<b>\$</b>	<b>4.700.000,00</b>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 16.4. AFECTACION CAUSADA EN LOS ARBOLES DURANTE EL PROCESO DE INSTALACION Y DESPUES DE LA INSTALACION

#### 19. VALOR DE ARBOLES AFECTADOS POR LA INTERVENCION DE LA SERVIDUMBRE PREDIO SANTA BARBARA

##### 19.1. PRIMER SECTOR DE ARBOLES AFECTADOS EN PIE HACIA EL SITIO DE LA TORRE 41 DEL PREDIO SANTA BARBARA

ITEM	NOMBRE COMUN	FAMILIA	NOMBRE CIENTIFICO	El diámetro a la altura de pecho (DAP)							CANTIDAD	ALTURA PROMEDIO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
				10	15	20	25	30	35	70				
1	Tachuelo, tacho, doncel, cilantrón, mamica de cadela	Rutaceae	Zanthoxylum rhoifolium	1							1	5	\$ 47.250,00	\$ 47.250,00
2	Tachuelo, tacho, doncel, cilantrón, mamica de cadela	Rutaceae	Zanthoxylum rhoifolium		1						1	5	\$ 37.800,00	\$ 37.800,00
3	Roble comun	Fagaceae	Quercus Robur		1						1	5	\$ 37.800,00	\$ 37.800,00
4	Acacia amarilla	Fabaceae	Acacia retinodes			3					3	5	\$ 56.700,00	\$ 170.100,00
5	Nogal borde	Juglandaceae	Juglans nigra					1			1	5	\$ 132.300,00	\$ 132.300,00
6	Bagari									1	1	5	\$ 226.800,00	\$ 226.800,00
7	Olmo	Ulmaceae	Ulmus minor	1							1	5	\$ 34.020,00	\$ 34.020,00
8	Abataque	Rutaceae	Zanthoxylum rigidum				1				1	5	\$ 56.700,00	\$ 56.700,00
9	Bagari						1				1	5	\$ 94.500,00	\$ 94.500,00
10	Cucharon rojo	Fabaceae	Swartzia robinifolia		1						1	5	\$ 34.020,00	\$ 34.020,00
11	Arbol de coral	Lacistemataceae	Lacistema aggregatum			1					1	5	\$ 56.700,00	\$ 56.700,00
12	Tachuelo, tacho, doncel, cilantrón, mamica de cadela	Podocarpaceae	Podocarpus aristulatus Parl..		2						2	5	\$ 37.800,00	\$ 75.600,00
13	Tachuelo, tacho, doncel, cilantrón, mamica de cadela	Podocarpaceae	Podocarpus aristulatus Parl..			1					1	5	\$ 85.050,00	\$ 85.050,00
14	Tachuelo, tacho, doncel, cilantrón, mamica de cadela	Podocarpaceae	Podocarpus aristulatus Parl..			2					2	5	\$ 103.950,00	\$ 207.900,00
15	Moral	moráceas	Maciura Tinctoria				1				1	5	\$ 56.700,00	\$ 56.700,00
16	Tachuelo, tacho, doncel, cilantrón, mamica de cadela	Podocarpaceae	Podocarpus aristulatus Parl..		1						1	5	\$ 28.350,00	\$ 28.350,00

CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 19. VALOR DE ARBOLES AFECTADOS POR LA INTERVENCION DE LA SERVIDUMBRE PREDIO SANTA BARBARA

#### 19.1. PRIMER SECTOR DE ARBOLES AFECTADOS EN PIE HACIA EL SITIO DE LA TORRE 41 DEL PREDIO SANTA BARBARA

ITEM	NOMBRE COMUN	FAMILIA	NOMBRE CIENTIFICO	El diámetro a la altura de pecho (DAP)							CANTIDAD	ALTURA PROMEDIO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
				10	15	20	25	30	35	70				
17	Tachuelo, tacho, doncel, cilantrón, mamica de cadela	Podocarpaceae	Podocarpus aristulatus Parl..				2				2	5	\$ 56.700,00	\$ 113.400,00
18	Tachuelo, tacho, doncel, cilantrón, mamica de cadela	Podocarpaceae	Podocarpus aristulatus Parl..				3				3	5	\$ 28.350,00	\$ 85.050,00
19	Tachuelo, tacho, doncel, cilantrón, mamica de cadela	Podocarpaceae	Podocarpus aristulatus Parl..	1							1	5	\$ 18.900,00	\$ 18.900,00
20	Bagari					1					1	5	\$ 66.150,00	\$ 66.150,00
21	Roble amarillo roble amarillo, araguaney o guayacán	Bignoniaceae	Handroanthus chrysanthus o Tabebuia chrysantha					1			1	5	\$ 151.200,00	\$ 151.200,00
22	Acacia	Fabaceae	Acacia caffra		2						2	5	\$ 47.250,00	\$ 94.500,00
23	Abedul blanco	Betulaceae	Betula utilis jacquemontii					1			1	5	\$ 66.150,00	\$ 66.150,00
24	Abedul blanco	Betulaceae	Betula utilis jacquemontii	1							1	5	\$ 26.460,00	\$ 26.460,00
25	Bagari						1				1	5	\$ 103.950,00	\$ 103.950,00
26	Agatagise	Araucariaceae	Agathis lanceolata			1					1	5	\$ 47.250,00	\$ 47.250,00
27	Arbol de coral	Lacistemataceae	Lacistema aggregatum			1					1	5	\$ 66.150,00	\$ 66.150,00
28	Abedul blanco	Betulaceae	Betula utilis jacquemontii					1			1	5	\$ 66.150,00	\$ 66.150,00
29	Tachuelo, tacho, doncel, cilantrón, mamica de cadela	Podocarpaceae	Podocarpus aristulatus Parl..			1					1	5	\$ 103.950,00	\$ 103.950,00
30	Arbol de coral	Lacistemataceae	Lacistema aggregatum						2		2	5	\$ 151.200,00	\$ 302.400,00
31	Bagari						2				2	5	\$ 85.050,00	\$ 170.100,00
32	Yuco caspozo	Verbenaceae	Citharexylum kunthianum	1							1	5	\$ 18.900,00	\$ 18.900,00
	SUB TOTAL										42			\$ 2.882.250,00

CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 19. VALOR DE ARBOLES AFECTADOS POR LA INTERVENCION DE LA SERVIDUMBRE PREDIO SANTA BARBARA

#### 19.2. SEGUNDO SECTOR DE ARBOLES AFECTADOS EN PIE DE LA TORRE 42 HACIA EL SUR DEL PREDIO SANTAN BARBARA

ITEM	NOMBRE COMUN	FAMILIA	NOMBRE CIENTIFICO	El diámetro a la altura de pecho (DAP)						CANTIDAD	ALTURA PROMEDIO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
				10	15	20	25	30	35				
17	Moral	moráceas	Maciura Tinctoria		1					1	5	\$ 37.800,00	\$ 37.800,00
18	Moral	moráceas	Maciura Tinctoria			1				1	5	\$ 51.030,00	\$ 51.030,00
19	Moral	moráceas	Maciura Tinctoria						2	2	5	\$ 75.600,00	\$ 151.200,00
20	Moral	moráceas	Maciura Tinctoria	1						1	5	\$ 22.680,00	\$ 22.680,00
21	Moral	moráceas	Maciura Tinctoria				1			1	5	\$ 51.030,00	\$ 51.030,00
22	corozo, lata, píritu, güis, coyol o uvita	Arecaceae	Bactris guineensis				1			1	5	\$ 132.300,00	\$ 132.300,00
23	ceiba, ceibo o pochote	Malvaceae	Ceiba pentandra							1	5	\$ 567.000,00	\$ 567.000,00
24	Moral	moráceas	Maciura Tinctoria		1					1	5	\$ 37.800,00	\$ 37.800,00
25	Abataque	Rutaceae	Zanthoxylum rigidum	1						1	5	\$ 28.350,00	\$ 28.350,00
26	Tibigaro	Fabaceae	Enterolobium contortisiliquum			1				1	5	\$ 75.600,00	\$ 75.600,00
27	Moral	moráceas	Maciura Tinctoria		1					1	5	\$ 37.800,00	\$ 37.800,00
28	gallinero, pinzán, chiminango o gina	Fabaceae	Pithecellobium dulce			2				2	5	\$ 47.250,00	\$ 94.500,00
29	Tachuelo, tacho, doncel, cilantrón, mamica de cadela	Rutaceae	Zanthoxylum rhoifolium				1			1	5	\$ 56.700,00	\$ 56.700,00
30	Moral	moráceas	Maciura Tinctoria					1		1	5	\$ 85.050,00	\$ 85.050,00
31	Bagari						1			1	5	\$ 94.500,00	\$ 94.500,00
32	Yuco caspozo	Verbenaceae	Citharexylum kunthianum	1						1	5	\$ 18.900,00	\$ 18.900,00
SUB TOTAL										34			\$ 2.252.880,00
<b>VALOR TOTAL DE LA VALORACION DE ARBOLES AFECTADOS POR LA IMPOSICION DE LA SERVIDUMBRE EN EL PREDIO SANTA BARBARA</b>												<b>\$ 5.135.130,00</b>	



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 16.5. AFECTACION EN CERCAS CAUSADOS EN LA IMPOSICION DE LA SERVIDUMBRE

20. VALORACION DE DAÑO EN CERCAS ELECTRICAS EN PREDIO SANTA BARBARA			
TOTAL AREA DE CERCAS EN POTREROS AFECTADOS POR LA SERVIDUMBRE			
DETALLE	CANTIDAD	VR. UNIDAD	VR TOTAL DEL CERCADO
Potreros afectados	7		
Area potreros afectados	7,21	ha	\$ 7,21
Numero de potreros	34		
Mts alambre de cercas	11.659		
Kilos de alambre C-10	583	\$ 6.000,00	\$ 3.498.000,00
Posta de las divisiones	5.740	\$ 8.000,00	\$ 45.917.600,00
Aisladores manigueta pivote bolsa	115	\$ 16.500,00	\$ 1.897.500,00
kilos de Puntillas de acero 3 vertical	36	\$ 5.500,00	\$ 198.000,00
Aisladores terminales bolsas	10	\$ 37.500,00	\$ 375.000,00
Tensores serca electrica	115	\$ 4.200,00	\$ 483.000,00
Portillos	48		
Postes para los portillos	96	\$ 8.000,00	\$ 768.000,00
Aisladores para los portillos	8	\$ 37.500,00	\$ 300.000,00
Puentes de los portillos	48	\$ 1.000,00	\$ 48.000,00
Bebederos	6		
Posta para los bebederos	135	\$ 8.000,00	\$ 1.080.000,00
Kilos de alambre C-10	27	\$ 6.000,00	\$ 162.000,00
Aisladores manigueta pivote bolsa	2	\$ 16.500,00	\$ 33.000,00
Aisladores terminales bolsas	2	\$ 37.500,00	\$ 75.000,00
Tensores serca electrica	42	\$ 4.200,00	\$ 176.400,00
Bebederos	6	\$ 250.000,00	\$ 1.500.000,00
<b>VALOR TOTAL DEL CERCADO EN 7,21 Ha INTERVENIDAS</b>			<b>\$ 56.511.500,00</b>
<b>VALOR POR METRO DE REPOSICION DE LOS TRAMOS AFECTADOS</b>			<b>\$ 4.847,19</b>
<b>DISTANCIA CERCAS AFECTADA EN METROS</b>			<b>\$ 1.399,03</b>
<b>VALOR TOTAL AFECTACION PARCIAL DE CERCAS EN EL PREDIO SANTA BARBARA</b>			<b>\$ 6.781.380,00</b>

CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 16.6. CALCULO DEL LUCRO CESANTE DEJADO DE PERCIBIR POR LA IMPOSICION DE SERVIDUMBRE SOBRE EL AREA AFECTADA SEGÚN LA EXPLOTACION O ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL PREDIO (PERDIDA DE PESO EN ANIMALES/AREA AFECTADA)

<b>21. CALCULO LUCRO CESANTE PRODUCIDO POR AFECTACION DIRECTA SOBRE LA FRANJA DE SERVIDUMBRE Y AREAS AFECTADAS TRANSITORIAMENTE POR EL PISOTEO Y ENTRADA DE MAQUINARIA, EQUIPO, PERSONAL Y MATERIALES AL PREDIO SANTA BARBARA</b>					
DETALLE	VALORES UNITARIOS	VR GANANCIA DE PESO EN 30 DIAS	VR GANANCIAL PESO EN 6 MESES	VR VENTA DEL KILO EN PIE	VALOR TOTAL DEL LUCRO CESANTE (6 MESES)
AREA AFECTADA EN PASTOS POR LA SERVIDUMBRE	12260				
AREA AFECTADA EN PASTOS POR VIA DE ACCESO	1861				
UGG PARA EL SECTOR (UNIDA GRAN GANADO PARA EL SECTOR 3 ANIMALES POR HECTAREA)	3				
UGG PARA EL AREA AFECTADA POR REGLA DE TRES	4,2363				
GANANCIA DE PESO DIARIO EN GRAMOS DE PESO CORPORAL DIARIO	667				
TOTAL GANADO EN PESO CORPORAL POR DIA (Gr/Dia)	2825,6121				
GANANCIA DE PESO EN 30 DIAS (Gr/Dia)		84768,363			
GANANCIA DE PESO EN 30 DIAS (Kg/Mes)		84,768363			
TIEMPO TOTAL DEL CALCULO DE LUCRO CESANTE POR SEIS MESES			508,61018		
VALOR DEL KILOGRAMO DE CARNE EN PIE DEJADO DE PERCIBIR EN 6 MESES				\$ 6.673,00	
<b>VALOR DEL LUCRO CESANTE DEJADO DE PERCIBIR DURANTE 6 MESES POR CONCEPTO DE GANANCIA DE PESO DE LOS ANIMALES (RESOL 898 DEL IGAC)</b>					<b>\$ 3.393.955,72</b>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 16.7. AFECTACION EN CONSTRUCCIONES O ZONAS DESTINADAS PARA ELLO EN SITIO DE TORRE N° 42

## 22. DAÑOS EMERGENTE CAUSADO POR DESPLAZAMIENTO DEL PROYECTO DE VIVIENDA EN SITIO TORRE N° 42

### PROYECTO DE VIVIENDA

LICENCIA DE CONSTRUCCION: se obtuvo una licencia de construcción bajo la resolución 136 del 10 de septiembre de 2018, resolución por medio del cual se expide la licencia N° 105 para la construcción de una vivienda de uso residencial, para vivienda unifamiliar de 1 piso, con un área de 233,10 m<sup>2</sup>; dentro del predio SANTA BARBARA.

Que de acuerdo al DECRETO 2090 DE 1989 (Septiembre 13) "Por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura".

Tenemos que el daño emergente por concepto de este rubro se establecería de la siguiente manera:

El tipo de vivienda a desarrollar o sobre la cual trata la licencia es un tipo catalogado

**0.4.5. Categoría "E": Proyectos de residencias o viviendas unifamiliares, bifamiliares o trifamiliares.**

Valor del Honorario básico se establece mediante tabla aportada en el DECRETO 2090 de 1989 así:

### 1.2. Honorarios.

1.2.1. Honorario básico. Para el cálculo de todos los honorarios incluidos en este capítulo se utiliza el honorario básico, calculado de acuerdo al área construida y al costo base para cobro de tarifas, según presupuesto de la obra CBT-P, definido en el numeral 0.9.1 y de la siguiente manera:

Área const. (m <sup>2</sup> )	% del CBT-P: Costo base para cobro de tarifas según el presupuesto.	Área acum. (m <sup>2</sup> )
Primeros 1.000 m <sup>2</sup>	7,00%	1000
Siguientes 4.000 m <sup>2</sup>	5,00%	5000
Siguientes 5.000 m <sup>2</sup>	4,00%	10000
En adelante	3,00%	



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### VALOR DEL PROYECTO DE CONSTRUCCION

AREA DEL PROYECTO DADA EN LICENCIA	VR METRO CUADRADO PRESUPUESTADO (PERITO). CONSTRUCCION NUEVA TIPO CASA CAMPESTRE - RURAL DE UN (1) PISO	VR. TOTAL DEL PROYECTO
233,1	\$ 1.850.000,00	\$ 431.235.000,00

LIQUIDACION DE HONORARIOS: BASE PARA LIQUIDAR: 7% (AREA DEL PROYECTO) POR SER MENOR A 1000 m<sup>2</sup>

VALOR DEL PROYECTO	FACTOR DE LIQUIDACION	BASE HONORARIOS
\$ 431.235.000,00	7,00%	\$ 30.186.450,00

TENIENDO EL VALOR DEL HONORARIO BASICO PROCEDEMOS A LIQUIDAR LAS ETAPAS ADELANTADAS DEL PROYECTO DE VIVIENDA EN LAS ETAPAS CUBIERTAS HASTA LA FECHA DE IMPOSICION DE LA SERVIDUMBRE CAUSAL POR LA QUE EL PROPIETARIO NO PUDO ADELANTAR SU VIVIENDA EN EL SITIO QUE TERMINA OCUPANDO LA TORRE N° 42.



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 22. DAÑO EMERGENTE CAUSADO POR LA INTERVENCION DE LA SERVIDUMBRE, SITIO TORRE N° 42, EN EL AREA DE DESARROLLO DEL PROYECTO ARQUITECTONICO PREVIAMENTE APROBADO EL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2018 CON VIGENCIA DE 24 MESES HASTA EL 10 DE SEPTIEMBRE DE 2020.

DETALLE	UNIDAD	VR. UNIT	PORCENTAJE DE HONORARIO	VR. FACTORES EQUIVALENTES AL DAÑO EMERGENTE
TOTAL AREA DEL PROYECTO, APROBADO POR LICENCIA N° 105, aprobada mediante resolución n° 136 del 10 de septiembre de 2018, por la secretaría de planeación y desarrollo del Municipio del Socorro	233,1		SEGÚN DECRETO 2090 DE 1989	
VALOR CALCULADO POR METRO CONSTRUIDO NUEVO PARA UN TIPO DE PROYECTO DE VIVIENDA - CAMPESTRE -RURAL. (APRECIACION DEL PERITO X SU EXPERIENCIA COMO CONSTRUCTOR EN MAS DE 40 AÑOS)		\$ 1.850.000,00		
VALOR DEL PROYECTO Y BASE PARA DETERMINAR HONORARIO BASICO		\$ 431.235.000,00		
CALCULO HONORARIO BASICO. (PUNTO 1.2. Honorarios. 1.2.1. Honorario básico. Para el cálculo de todos los honorarios incluidos en este capítulo se utiliza el honorario básico, calculado de acuerdo al área construida y al costo base para cobro de tarifas, según presupuesto de la obra CBT-P, definido en el numeral 0.9.1 y de la siguiente manera: VER TABLA: DEL AREA CONSTRUIDA HASTA 1000 m2 le corresponde el 7%.		7% \$ 30.186.450,00		
HONORARIO DEL ESQUEMA BASICO (PUNTO 1.2.2. Honorario del esquema básico. Será el 7% del valor que se calcule como honorario del proyecto arquitectónico. El honorario de esquema básico es independiente del honorario de A P y S y sólo será anticipo del mismo para el caso descrito en 1.2.2.1.) DECRETO 2090 DE 1989			7%	\$ 2.113.051,50
HONORARIO DEL ANTEPROYECTO (PUNTO 1.2.3. Honorario del anteproyecto. será el 15% del valor que se calcule como honorario del proyecto arquitectónico.) DECRETO 2090 DE 1989.			15%	\$ 4.527.967,50
HONORARIO DE PRESUPUESTO (3.2.1. Elaboración del presupuesto. Será el 10% del valor de los honorarios de A P y S, liquidadas de acuerdo al costo básico de presupuesto) DECRETO 2090 DE 1989.			10%	\$ 3.018.645,00
Gastos Ocasionados por la Reubicacion del Proyecto de vivienda en otro sector del predio, estudios de topografía, adecuacion de terreno. Valor Global				\$ 6.000.000,00
<b>VALOR TOTAL DEL DAÑO EMERGENTE CAUSADO POR LA INTERVENCION DE LA SERVIDUMBRE EN ZONA DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA PREDIO SANTA BARBARA</b>				<b>\$ 15.659.664,00</b>

CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
 CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
 EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 23. RESUMEN Y VALOR TOTAL DE LA COMPENSACION E INDEMNIZACION POR CONCEPTO DE IMPOSICION DE SERVIDUMBRE PREDIO SANTA BÁRBARA

23. RESUMEN GENERAL DEL INFORME TECNICO VALORACION Y COMPENSACION DE LAS AFECTACIONES POR IMPOSICION EN SERVIDUMBRE ELECTRICA SOBRE EL PREDIO SANTA BARBARA. MUNICIPIO DEL SOCORRO. SANTANDER.					
ITEM	DETALLE	AREAS AFECTADAS	VR ADOPTADO	VR. PARCIAL	VR. TOTAL
<b>COMPENSACION POR AREA</b>					
1	VALOR DE LA FRANJA DE TERRENO PARA IMPONER SERVIDUMBRE. DE LA TABLA N° 16	12060	\$ 5.495,54	\$ 66.276.212,95	
2	VALOR SITIOS TORRES N° 41 Y 42. DE LA TABLA N° 16	200	\$ 7.850,77	\$ 1.570.154,30	
	<b>SUBTOTAL AREAS DE TERRENO NECESARIAS PARA PROYECTO ELECTRICO</b>	<b>12260</b>			<b>\$ 67.846.367,24</b>
<b>COMPENSACION DAÑO EMERGENTE</b>					
3	AFECTACION PASTOS MEJORADOS. DE LA TABLA N° 17.1.			\$ 5.545.316,70	
4	AFECTACION POR ESCOMBROS. DE LA TABLA N° 18.			\$ 4.700.000,00	
5	AFECTACION ARBOLES. DE LA TABLA N° 19.			\$ 5.135.130,00	
6	AFECTACION CERCAS. DE LA TABLA N° 20.			\$ 6.781.380,00	
	<b>SUBTOTAL DAÑOS EN CULTIVOS Y OTROS</b>				<b>\$ 22.161.826,70</b>
<b>COMPENSACION LUCRO CESANTE</b>					
7	LUCRO CESANTE DEJADO DE PERCIBIR SOBRE AREAS AFECTADAS. DE LA TABLA N° 21	14121		\$ 3.393.955,72	
	<b>SUBTOTAL LUCRO CESANTE DEJADO DE PERCIBIR POR TIEMPO DE 6 MESES</b>				<b>\$ 3.393.955,72</b>
<b>COMPENSACION POR CONTRUCCIONES</b>					
8	PROYECTO DE VIVIENDA. DE LA TABLA N° 22.	233,1		\$ 15.659.664,00	
	<b>SUBTOTAL DE DAÑOS EN CONSTRUCCIONES (PROYECTO DE CONSTRUCCION ETAPAS PRELIMINARES)</b>				<b>\$ 15.659.664,00</b>
<b>COMPENSACION POR DAÑO AL REMANENTE</b>					
9	DAÑO AL REMANENTE. DE LA TABLA N° 16.1.				\$ 96.250.458,51
	<b>VALOR TOTAL A INDEMNIZAR POR CONCEPTO DE LA IMPOSICION DE SERVIDUMBRE EN EL PREDIO SANTA BARBARA</b>				<b>\$ 205.312.272,17</b>

**VALOR DE LA INDEMNIZACION POR CONCEPTO DE IMPOSICION DE SERVIDUMBRE ELECTRICA EN EL PREDIO SANTA BARBARA CON F.I. N° 321-41132, ASCIENDE A LA SUMA DE: DOSCIENTOS CINCO MILLONES TRESCIENTOS DOCE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS CON 17/100 MDA/CTE. (\$205.312.272,17)**

CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.  
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 24. CONSIDERACIONES DEL AVALUO.

24. OTRAS CONSIDERACIONES INHERENTES AL AVALUO		
24.1. DE LA RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR		
1.-El Valuador no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada ó el título legal de la misma.		2.-El Valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante del presente encargo y sólo lo hará con autorización escrita de éste, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
24.2. DE LA SUSTENTACION DEL AVALUO		
Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las diferentes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio, para poder determinar una calificación y cuantificación óptima y acertada a la condición del mercado de la zona.		Ø Servicios públicos y privados, el predio no cuenta con todos los servicios de redes de alcantarillado, telefonía, malla vial totalmente pavimentada.



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

24.2. DE LA SUSTENTACION DEL AVALUO	
<p>∅ Oferta y demanda del inmueble en el sector, cuya actividad principal de uso de suelo es silvoagropecuaria y de conservación, en la zona no se encuentran ofertas suficientes para generar un muestreo óptimo</p>	<p>∅ No se encontraron muestras equivalentes al predio objeto de estudio, en cuanto a dimensión y con el mismo uso de suelo y destinación por explotación pecuaria, los predios parecidos en áreas, están siendo utilizados bajo otros usos normativos como el de parcelaciones y ya no se encuentran con destinaciones agrícolas o pecuarias, por encontrarse ubicado en un corredor vial se distorsiona el uso de los predios y empiezan a aparecer nuevos destinos para el uso del suelo.</p>
<p>∅ La oferta de este tipo de predios es baja, bajo los usos normativos existentes y es una zona que posee un bajo record de negociación en este tamaño de predios, ya que se están derivando otros usos de suelo que rayan en lo suburbano a pesar que el EOT los mantiene como uso de suelo rural.</p>	<p>∅ La pandemia o efecto posterior que nos dejó un trance económico muy malo, deficiente y de rasgos desastrosos, para unidades de esta naturaleza, en vista a que el sector, es una zona que por su disposición geográfica se encuentra dentro de la jurisdicción del Municipio de Socorro, por encontrarse muy cerca de la cabecera municipal, genera y llama la atención de compradores que deseen tener un lugar de esparcimiento o recreación, para descanso, aunado a las políticas de turismo que se viene acrecentado en la provincia comunera y que las alcaldías han recurrido a promover el turismo como una nueva fuente de ingresos.</p>
<p>∅ Según el análisis del POT, normas y demás, el inmueble cumple con las especificaciones urbanísticas dadas para el sector rural. cumple con la normatividad vigente.</p>	<p>∅ Localizado en sector sobre la ruta o vía nacional 45A, que de Bucaramanga conduce a la Capital del País, sirve de tránsito para la costa atlántica. En el sector esta vía ya es considerada como un corredor vial de inmejorables características para ejercicio del comercio en carretera.</p>



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 25. CERTIFICACION Y VIGENCIA DEL AVALUO

#### 17. CERTIFICACION Y VIGENCIA DEL AVALUO

*Por medio de la presente certifico que:*

*No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión.*

*Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del Código de ética y los estándares de conducta profesional para evaluadores.*

*Soy persona natural e independiente, **TÉCNICO EN CONSTRUCCIÓN** de profesión, obrando en calidad de **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL**, inscrito en **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA**, con registro **AVAL-5763517** y con licencia vigente como auxiliar de Justicia expedida por **EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA SECCIONAL SANTANDER**, afiliado a **CORPOLONJAS**. Se adjunta el **RAA**.*

*El presente avalúo se ciñe a las normas establecidos en la resolución número 620 del 2008 (23 de septiembre 2008), por el cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*

***El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.***

*De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de Marzo 8 de 2.000 y con el artículo 19 del Decreto 1.420 de Junio 24 de 1.998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.*



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### 26. ANEXOS Y DOCUMENTACION DEL INFORME VALUATORIO

26. ANEXOS Y DOCUMENTACION EN EL INFORME VALUATORIO						
REGISTRO FOTOGRAFICO IN SITU	SI	X	NO		AL FINAL DEL INFORME. TOMADAS POR EL PERITO	
TECNICA RESIDUAL	SI		NO	X	TECNICA NO NECESARIA PARA EL AVALUO	
METODO DE RENTA	SI	X	NO		SE UTILIZO EL METODO DE RENTA POR INGRESOS GENERADO EN EL PROPIO PREDIO SEGUN SU EXPLOTACION COMERCIAL	
METODO ESTUDIO DE MERCADO	SI		NO	X	PARA ESTE CASO NO APLICO NO HUBO MUESTRAS DE PREDIO SIMILARES EN LA ZONA	
DEPRECIACION DE LA OBRA	SI		NO	X	NO HABIAN CONSTRUCCIONES, PERO EXISTIA UNA LICENCIA PREVIA A LA CONSTITUCION DE SERVIDUMBRE	
CONSULTA GEOPORTAL IGAC	SI	X	NO		SE USARON HERRAMIENTAS DE CATASTRO MULTIPROPOSITO	
ESCRITURA PUBLICA	SI	X	NO		ESCRITURA N° 1517 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2008	
CERTIFICADOS DE TRADICION	SI	X	NO		APORTADO EN EL PROCESO N° 321-41132	
DOCUMENTACION PERITO	SI	X	NO		SE APORTA EL RAA VIGENCIA NOVIEMBRE DE 2021	
LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	SI	X	NO		LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE LAS AREAS AFECTADAS POR INGRESO DE MAQUINARIA, PERSONAL, HERRAMIENTA Y MATERIALES	
FECHA ENTREGA INFORME	Día	17	Mes	11	Año	2021



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### **Capitulo II** **DOCUMENTACION DEL INFORME**

#### **ANEXO N° 1** **REGISTRO FOTOGRAFICO** **PREDIO OBJETO DE ESTUDIO ZONA VIA PRINCIPAL**





## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### VIAS INTERNAS DEL PREDIO



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

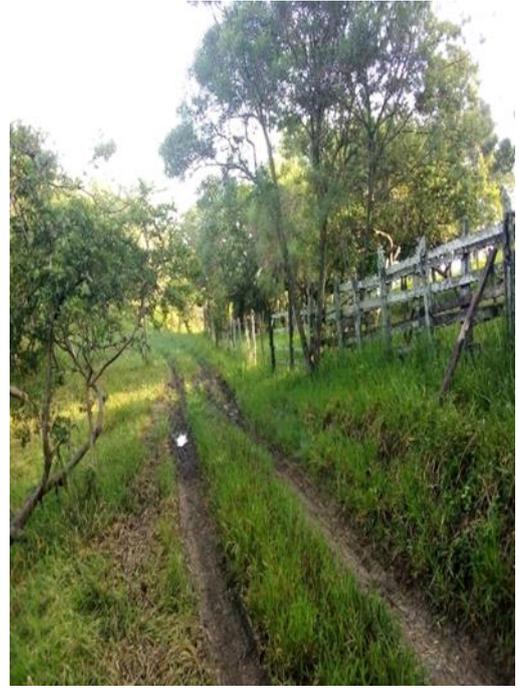
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

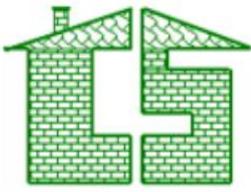
DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### FOTOS ZONA INTERNA DE LA FINCA PASTURAS





## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

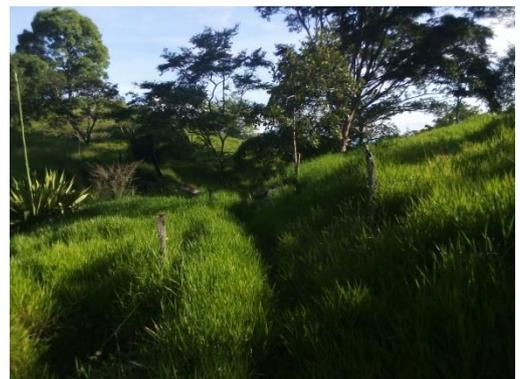
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



### CERCAS





## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### OTRAS SERVIDUMBRES ELECTRICAS





## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### POTREROS EN EL PREDIO



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

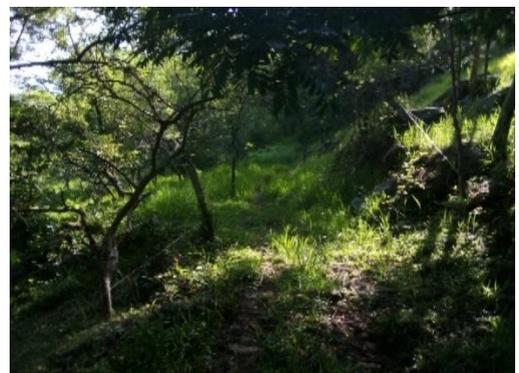
EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



### **AFECCIONES EN EL PREDIO POR PASO DE MAQUINARIA Y EQUIPOS**





## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



CALLE 11 N° 11-56, BARRIO LA PRESENTACION, TEL: (57) 7272606, CEL: 315-6221783, SOCORRO, SANTANDER.  
CARRERA 30 N° 18-04, BARRIO SAN ALONSO, TEL: (57) 6942604, CEL 3187445830, BUCARAMANGA, SANTANDER.

EMAIL: [horaciosotomontecalderon@hotmail.com](mailto:horaciosotomontecalderon@hotmail.com) / [hsotomonte19@gmail.com](mailto:hsotomonte19@gmail.com)



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517





## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



### ZONA DE ARBOLES NATIVOS





## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

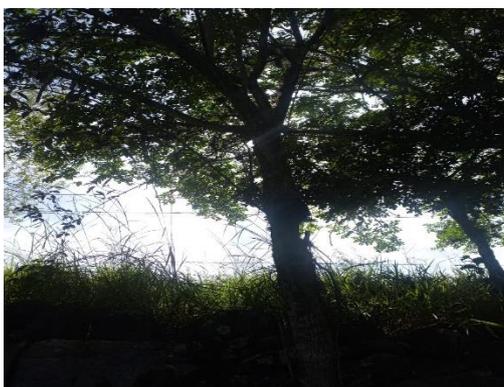




## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



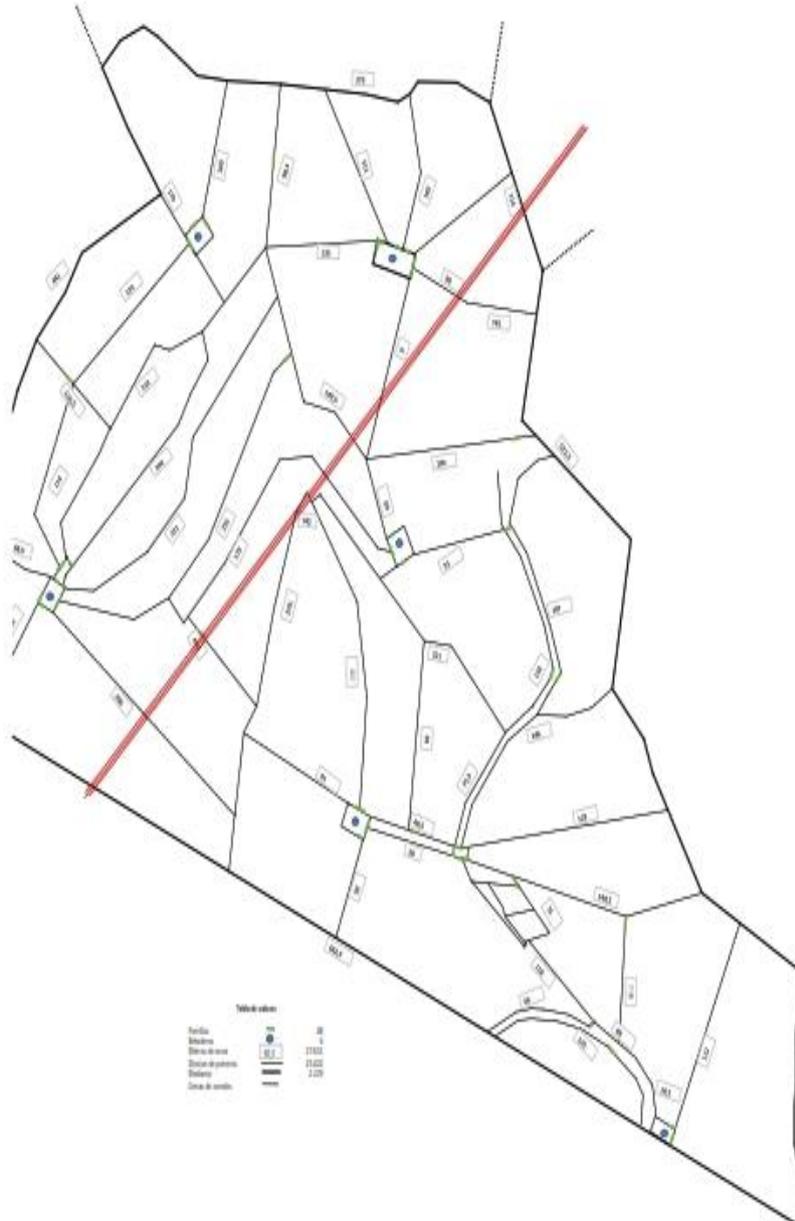


## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### ANEXO N° 2 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DISTRIBUCION DE POTREROS DEL PREDIO SANTA BÁRBARA, TRAZADO DE LA LINEA ELECTRICA





## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### ANEXO N° 3

### PLANO DE POTREROS SOBRE IMAGEN SATELITAL, DISTRIBUCION DE SERVIDUMBRES EXISTENTES Y LA ACTUAL, EN PREDIO SANTA BÁRBARA

### FINCA SANTA BARBARA





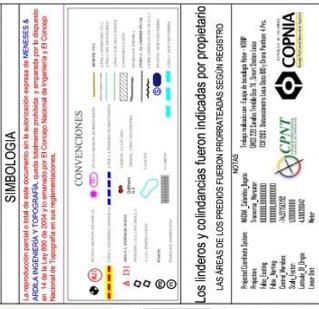
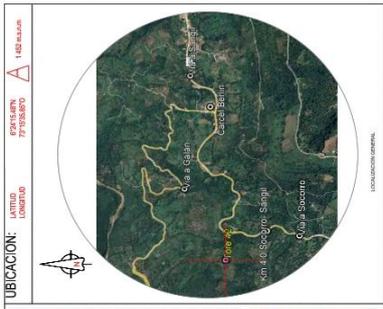
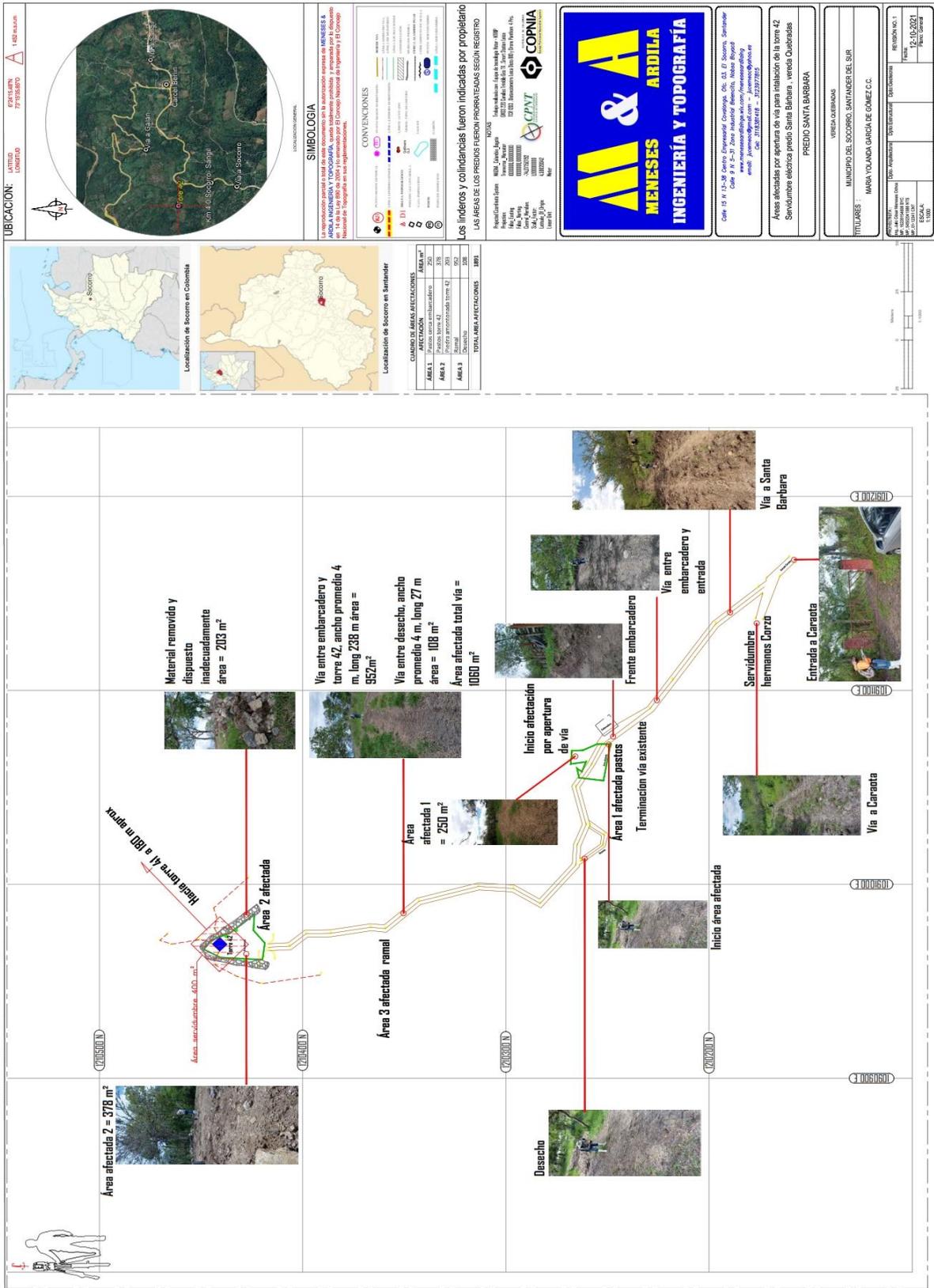
# CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

## ANEXO Nº 4

### LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE AREAS AFECTADAS POR ACCESO DE MAQUINARIA, EQUIPOS, MATERIALES, PERSONAL PARA INSTALACION DE TORRES

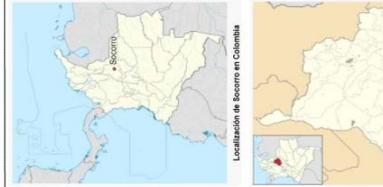


UBICACION: LATITUD 7° 27' 42" N LONGITUD 74° 52' 18" W

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DEL SOCORRO, SANTANDER DEL SUR  
PREIO SANTA BARBARA

TITULARES: MARIA YOLANDA GARCIA DE GOMEZ C.C.

FECHA: 12-10-2021



COMUNIDAD	AREA AFECTADA	AREA m²
AREA 1	Material removido y dispuesto inadecuadamente	203
AREA 2	Via entre embarcadero y torre 42	957
AREA 3	Via entre desecho, ancho promedio 4 m, long 27 m	108
AREA 4	Area afectada total via	1060
AREA 5	Area 1 afectada I	250
AREA 6	Area 2 afectada	378
AREA 7	Area 3 afectada ramal	600
AREA 8	Desecho	378
AREA 9	Inicia area afectada	250
AREA 10	Terminacion via existente	250
AREA 11	Area 1 afectada pastos	250
AREA 12	Inicio afectacion por apertura de via	250
AREA 13	Frente embarcadero	250
AREA 14	Via entre embarcadero y entrada	250
AREA 15	Servidumbre hermanos Carzo	250
AREA 16	Entrada a Caracota	250
AREA 17	Via a Caracota	250
AREA 18	Via a Santa Barbara	250

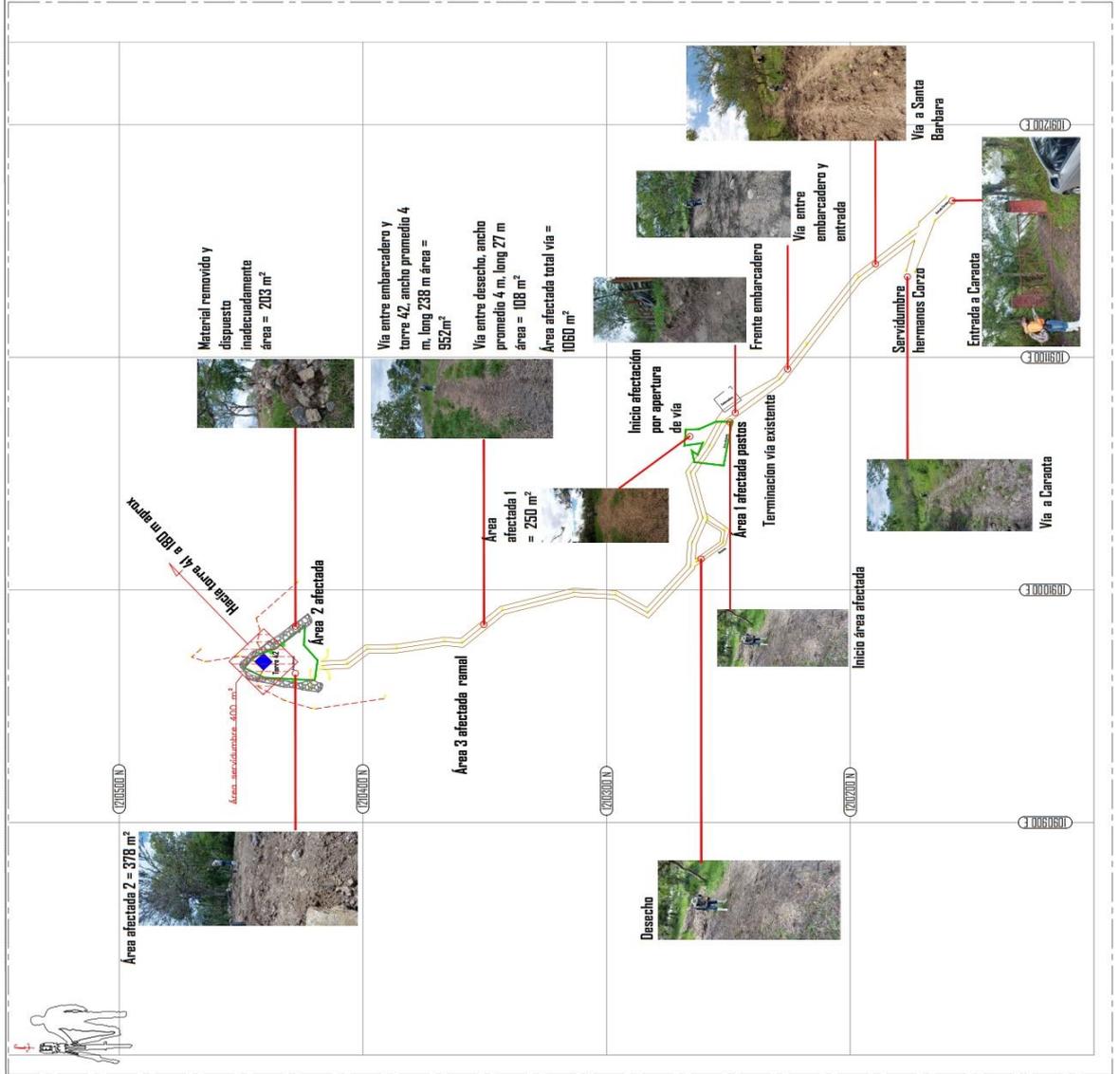


UBICACION: LATITUD 7° 27' 42" N LONGITUD 74° 52' 18" W

REPUBLICA DE COLOMBIA  
MUNICIPIO DEL SOCORRO, SANTANDER DEL SUR  
PREIO SANTA BARBARA

TITULARES: MARIA YOLANDA GARCIA DE GOMEZ C.C.

FECHA: 12-10-2021





## **CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE**

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### **ANEXO Nº 5**

### **CERTIFICADO DE TRADICION Nº 321-41132**

**OBRA AL EXPEDIENTE**



## **CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE**

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL;  
SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS,  
SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### **ANEXO N° 6**

### **ESCRITURAS N° 1717 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2008, ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD**

**OBRA AL EXPEDIENTE**



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### ANEXO N° 7

## REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA) DE PERITO AVALUADOR SEGÚN LA LEY 1673 DE 2013. EXPEDIDO POR LA ENTIDAD AUREGULADORA A.N.A.



PIN de Validación: a9b10a25



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) HORACIO SOTOMONTE CALDERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5763517, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Diciembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-5763517.

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	13 Dic 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	13 Dic 2018	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>	13 Dic 2018	Régimen Académico
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de</li></ul>	13 Dic 2018	Régimen Académico

Página 1 de 3



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



PIN de Validación: a9b10a25



<https://www.raa.org.co>



cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehiculos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

**Fecha**  
13 Dic 2018

**Regimen**  
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- Demás derechos de indemnización , Cálculos compensatorios , Cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores

**Fecha**  
24 Dic 2018

**Regimen**  
Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: SOCORRO, SANTANDER

Dirección: CALLE 11# 11- 56 SOCORRO - SANTANDER

Teléfono: 3156221783

Correo Electrónico: horaciosotomontecalderon@hotmail.com

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

Tecnólogo en Construcción - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HORACIO SOTOMONTE CALDERON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 5763517.

El(la) señor(a) HORACIO SOTOMONTE CALDERON 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.



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517



PIN de Validación: a9b10a25



PIN DE VALIDACIÓN

a9b10a25

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 Noviembre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### ANEXO N° 8

#### CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 226 DEL CGP

Declaro bajo gravedad de juramento que: **PRIMERO:** me identifico personalmente y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma. **SEGUNDO:** bajo la gravedad de juramento y de conformidad con el inciso cuarto del artículo 226 de la ley 1564 de 2015, de manera libre, espontanea e independiente, manifiesto que el presente informe es la evidencia fidedigna de mis apreciaciones como perito evaluador profesional, por lo tanto, certifico que el presente dictamen cuenta con mi opinión que es independiente y corresponde a mi real convicción y certeza profesional. **TERCERO:** el dictamen presentado es claro, preciso, esta explicado de manera detallada y las áreas allí estudiadas son tomadas del levantamiento en campo y el área del terreno está fundamentada en el informe **CUARTO:** que conozco la responsabilidad que implica jurar en falso de conformidad con el código penal. **QUINTO:** El dictamen está acompañado a lo largo de su conformación y al final en los anexos debidamente acompañado de los documentos que sirvieron de fundamento para desarrollarlo; además se encuentran los documentos que acrediten la idoneidad como perito evaluador expresados en el **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (R.A.A.)** y la experiencia del perito expresada por los diferentes informes presentados en las diferentes Despachos Judiciales y a entidades jurídicas y naturales. **SEXTO:** me identifico personalmente y profesionalmente así:

**NOMBRE:** HORACIO SOTOMONTE  
**CALDERON**

**DOCUMENTO DE IDENTIDAD:** 5.763.517

**LUGAR DE NACIMIENTO:** SOCORRO

**ESTADO CIVIL:** SOLTERO

**LICENCIA EXPEDIDA POR CSJ:** 01- MARZO 01 DE  
2007

**REGISTRO PERITO:** AVAL 5.763.517



**ENTIDAD AUTOREGULADORA: ANA**

**DIRECCION OFICINA: CALLE 11 N° 11-56.**

**BARRIO: LA PRESENTACION**

**MUNICIPIO: SOCORRO,  
SANTANDER**

**TELEFONOS: 7272606-3156221783**

**CIUDAD: BUCARAMANGA -  
SOCORRO**

**SEPTIMA:** mi profesión es la de **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL**, de acuerdo a la ley 1673 de 2013, ley modificada por el decreto reglamentario N° 556 de 2014, inscrito ante la **ENTIDAD AUTOREGULADORA NACIONAL DE AVALUADORES “ANA”**; con **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR (RAA) AVAL 5763517**, con licencia actualmente vigente e inscrito en las siguientes categorías: **AVALÚOS URBANOS, AVALÚOS RURALES, AVALÚOS ESPECIALES, INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL, SEMOVIENTES Y ANIMALES, INTANGIBLES ESPECIALES**, con una experiencia de 13 años, en el ejercicio de mis actividades profesionales se han efectuado trabajos de avalúos y dictámenes periciales en diferentes especialidades. **OCTAVO:** No cuento con publicaciones relacionadas con la materia del peritaje. **NOVENO:** La siguiente es la lista de dictámenes periciales en materia de avalúos en los cuales he participado en los últimos cuatro años, en la rama privada, así como para la rama judicial: **(ver anexo al final del informe)** **DECIMA:** Certifico que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte solicitante del dictamen pericial. **UNDECIMA:** No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del CGP. **DUODECIMA:** El informe pericial que acompaña la presente declaración posee explicado los métodos, experimentos e investigaciones empleados, y no existen diferencias con dictámenes presentados en anteriores procesos ante la rama judicial, ya que los métodos utilizados se encuentran normados en la **RESOLUCION 620 DEL 2008**, expedida por **EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI “IGAC”**. De otra



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

parte, se realiza un análisis de precios unitarios (A.P.U) para el cálculo del valor de las mejoras instauradas, todos los valores hallados son basados en cálculos matemáticos, precisos, claros, determinados por las normas y métodos enunciados. **DECIMA TERCERA:** Que el dictamen que acompaña la presentes declaración es la exposición de exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados y no son diferentes respecto de aquellos que utilizó en el ejercicio regular de mi profesión como **PERITO AVALUADOR PROFESIONAL** y el oficio en su época como auxiliar de justicia. **DECIMA CUARTA:** todos los documentos necesarios para realizar el presente trabajo se encuentran adjunto al final del presente informe y los demás que no se encuentren, obran en el proceso que nos atañe.

Manifiesto que todo lo declarado anteriormente es verdadero y se puede corroborar si el Despacho así lo prefiere, para tal efecto se firma la presente declaración juramentada, en fecha de presentación de este Informe pericial.

Atentamente;

**HORACIO SOTOMONTE CALDERÓN**  
**C.C. 5.763.617 DE SOCORRO**  
**CARNÉ C-01-2007 CSJ Auxiliar de la Justicia**  
**RAA: AVAL5763517**  
**Certificación de Inscripción Profesional No. 6854300021STD COPNIA.**



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

### ANEXO N° 9

### RELACIÓN DE ALGUNOS TRABAJOS PRESENTADOS A LOS JUZGADOS DEL CIRCUITO JUDICIAL

FECHA	JUZGADO	PROCESO
Octubre 28 de 2016	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL Cabrera, Santander	PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO Demandante: ROSALVINA PARRA DE DUARTE <b>Demandado:</b> TIBERIO DUARTE PARRA .Radicado: 2016-00006-00
Junio 21 de 2017	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL Suaita, Santander	PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA Demandante: NÉSTOR RAÚL GONZÁLEZ AZUERO <b>Demandado:</b> FUNDACIÓN SAN CIPRIANO Radicado: 2015-0056-00
Agosto 01 de 2017	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL Suaita, Santander	PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO <b>Demandante:</b> YEIMY JOSEFA MURILLO CHACÓN, MARÍA ESMITH MURILLO CHACÓN Y JENIFFER TATIANA VELANDIA CHACÓN Demandado: JOSÉ ALBERNIO CHACÓN C. Radicado: 687704089001-2016.00074
Julio 21 de 2016	APODERADO: DR. EDGAR BAYONA Gambita, Santander	AVALÚO COMERCIAL PREDIO RURAL LA CUMBRE, PREDIO RURAL PALMAR Y CORONTUNJO, VEREDA PALMAR, JURISDICCIÓN MUNICIPIO DE GAMBITA (PROCESO ENVIADO A LA CORTE SUPREMA) <b>Demandante:</b> CECILIA ROJAS DE MADERO
Mayo 19 de 2017	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL Gámbita, Santander	PROCESO DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO Demandante: ORLANDO SALAMANCA Y EDILE, OLGA, IRLANIA, NELLY, OSCAR, EDILIA, EUTIMIO, SILVINA, EPIMENIO, EDILSON, SIDULFO Y FABIOLA SALAMANCA CALLEJAS <b>Demandado:</b> ALCIRA MOLINA SALAMANCA Radicado: 2014-00016-00
Agosto 30 de 2017	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL Gámbita, Santander	PROCESO VERBAL DE LESIÓN ENORME Y SIMULACIÓN Demandante: MARIEL A FORERO GRANADOS <b>Demandado:</b> JOSEFINA REYES HERRERA. Radicado: 2017-0004
Noviembre 14 de 2016	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL Guadalupe, Santander	PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO. <b>Demandante:</b> ALFONSO CAMACHO PARDO Demandado: GEORGINA MENESES OBREGÓN
Octubre 11 de 2017	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL Guadalupe, Santander	PROCESO DE NULIDAD DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Demandante: MARÍA OFELIA VELANDIA DÍAZ <b>Demandado:</b> ALBA LUCÍA PISO CÁRDENAS Y VÍCTOR PICO CÁRDENAS Radicado: 2017-000-60-000
Enero 13 de 2017	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL (REPARTO) San Gil, Santander	DEMANDA VERBAL REIVINDICATORIA DE DOMINIO <b>Demandante:</b> LUZ ESPERANZA, CARMENZA Y VICENTE ARENAS RODRÍGUEZ Demandado: PEDRO PABLO ARENAS RODRÍGUEZ



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

Abril 04 de 2017	JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL DEL SOCORRO Socorro, Santander	DEMANDA VERBAL REIVINDICATORIA DE DOMINIO <b>Demandante:</b> LUÍS BAUTISTA PARRA
Abril 24 de 2017	JUZGADO TERCERO PROMISCUO MUNICIPAL Socorro, Santander	PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO AGRARIA <b>Demandante:</b> ALFONSO SANTOS NIÑO DIONISIO GARCÍA RODRÍGUEZ Demandado: HEREDEROS INDETERMINADOS DE FRANCISCO FRANCO GARCÍA Radicado: 2014-00119-00
Diciembre 05 de 2016	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	ACTUALIZACIÓN AVALÚO COMERCIAL PREDIO UBICADO EN LA CARRERA 15 Nº 15-40 /48 /52 /56; CALLE 16 Nº 14-61 /60 /71 (ESQUINA) Demandante: ELVIRA, JOSÉ LUÍS, ESPERANZA, YOLANDA Y FERNANDO PIERUCCINI RODRÍGUEZ <b>Demandado:</b> AURORA PIERUCCINI DE VILLARRREAL Y OTROS Radicado: 2006-00165-00
Septiembre 05 de 2016	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	PROCESO AGRARIO DE DIVISIÓN MATERIAL <b>Demandante:</b> LEONOR FRANCO VELANDIA Y OTRO Demandado: ROSSIO FRANCO VELANDIA Radicado: 2014-00117000
Septiembre 02 de 2013	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	INFORME PROCESO VERBAL DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO <b>Demandante:</b> AMÉRICA VESGA DE NARANJO Demandado: EMPRESA ELICAS LTDA. Radicado: 2013-00008-00
Noviembre 10 de 2015	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	PROCESO DIVISIÓN POR VENT <b>Demandante:</b> BLANCA CECILIA DÍAZ BUITRAGO Y OTRA Demandado: RICARDO DÍAZ LEÓN Y OTROS. Radicado: 2014-00054-00
Agosto 25 de 2016	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO <b>Demandante:</b> SUSANA ROJAS PARRA, FLOR MARÍA ROJAS DE TORRENTE Y MARÍA ESPERANZA ROJAS DE PICO Demandado: PARROQUIA SANTA BÁRBARA DEL SOCORRO Radicado: 2015-00015-00
Noviembre 23 de 2016	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	PROCESO VERBAL REIVINDICATORIO Demandante: JORGE DÍAZ CALDERÓN Demandado: CARMEN HELENA DÍAZ LEÓN Radicado: 2015-145.
Marzo 24 de 2016	JUZGADO DE REPARTO Socorro, Santander	AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO EL MORRO <b>Demandante:</b> HERMANOS MARTHA CECILIA BENÍTEZ SALAZAR, OSCAR DARÍO BENÍTEZ SALAZAR, JOSÉ LUÍS BENÍTEZ SALAZAR, CARLOS ALFONSO BENÍTEZ SALAZAR Y TERESA BENÍTEZ SALAZAR
Marzo 27 de 2016	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	PROCESO DIVISORIO POR VENTA <b>Demandante:</b> GERARDO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ Y LUÍS FRANCISCO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ



## CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO SOTOMONTE

DESARROLLO DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTOS.

SERVICIO DE AVALUOS DE INMUEBLES: URBANOS; RURALES; ESPECIALES; MAQUINARIA FIJA Y EQUIPOS MAQUINARIA MOVIL; SEMOVIENTES Y ANIMALES; DIVISIONES; LEVANTAMIENTOS ARQUITECTONICOS, DESGLOSE DE OBRAS; TOPOGRAFIAS, SERVIDUMBRES, DAÑO EMERGENTE, LUCRO CESANTE, DERECHOS HERENCIALES Y LITIGIOSOS O CALCULOS COMPENSATORIOS.  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA- AVAL 5763517

		Radicado: 2017-400006
Abril 20 de 2017	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	GERARDO RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ INFORME PARA DETERMINAR EL VALOR DE LAS MEJORAS EXISTENTES EN EL PREDIO LA GRAN VÍA
Marzo 21 de 2017	EMPRESA MUNICIPAL DESCENTRALIZADA PLAZA DE MERCADO CUBIERTO DEL SOCORRO Socorro, Santander	INFORME PERICIAL INSPECCIÓN OCULAR A LAS LOCACIONES DE LA PLAZA DE MERCADO DEL SOCORRO <b>Demandante:</b> ADRIANA PATRICIA MORANTES
Abril 20 de 2017	JUZGADO DE REPARTO Socorro, Santander	AVALÚO COMERCIAL DEL PREDIO NUEVA GRANADA – VEREDA MORROS <b>Demandante:</b> MYRIAM PINZÓN RODRÍGUEZ, NICOLÁS ALEJANDRO VÁSQUEZ OLARTE Y JUAN SEBASTIÁN VÁSQUEZ OLARTE
Septiembre 26 de 2016	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	DEMANDA DE DECLARACIÓN DE MANDATO OCULTO SIN REPRESENTACIÓN <b>Demandante:</b> MARÍA SMITH CHACÓN DURÁN Demandado: LINA MARÍA ESPINEL Radicado: 2015-0142
Noviembre 29 de 2017	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO Socorro, Santander	Avaluó de mejoras, mantenimiento y frutos civiles del predio la selva vereda vizcaína alta y o marquetalia municipio de Simacota Santander Radicado: 2016-02159-00