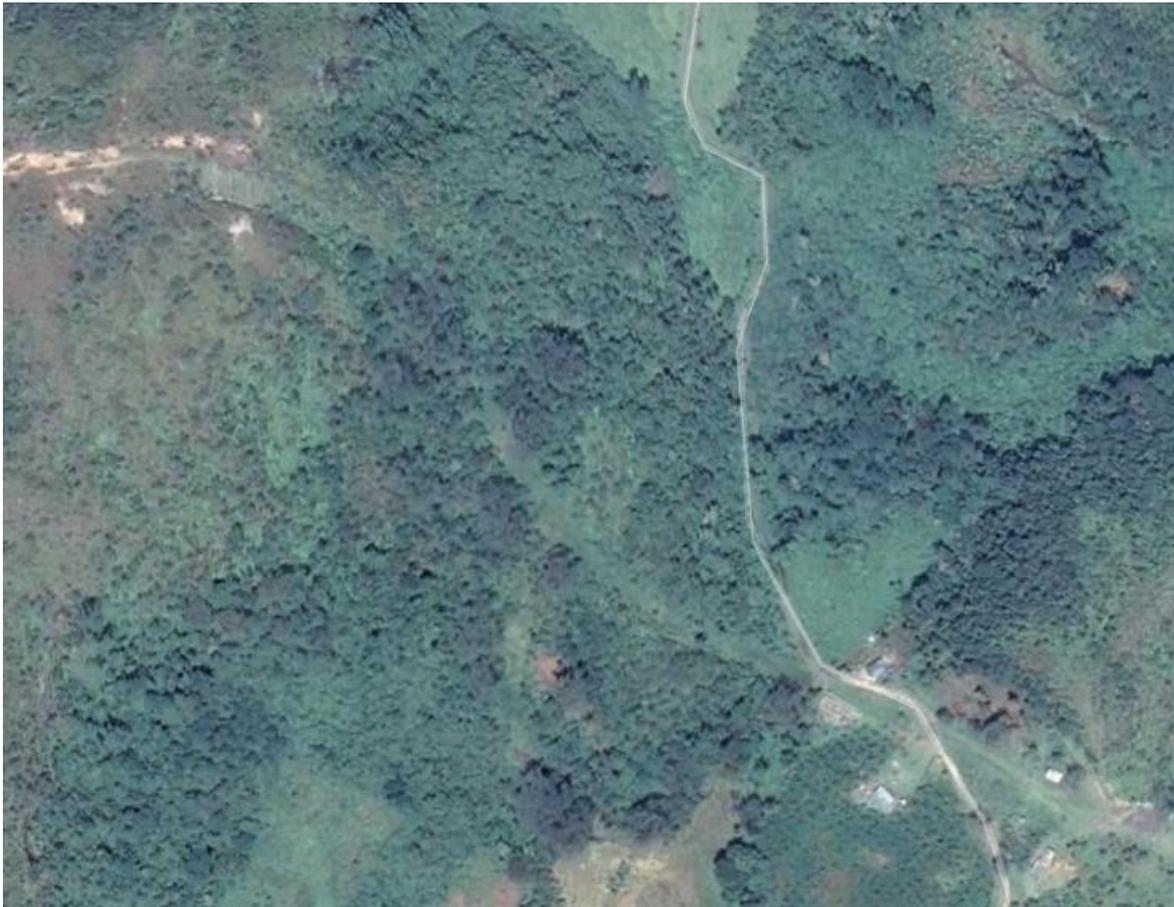


## INFORME DE AVALÚO DE SERVIDUMBRE

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER  
MUNICIPIO DE JESÚS MARÍA  
VEREDA LADERAS  
PREDIO: LA PALMA  
CÓDIGO SIG: FS1-060 / CB2510500A  
FOLIO DE MATRÍCULA: 315-12221  
MAYO 4 DE 2021



# Contenido

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b> .....	<b>3</b>
<b>2. RELACIÓN DE DOCUMENTOS DE SOPORTE DEL AVALÚO</b> .....	<b>4</b>
<b>3. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO</b> .....	<b>4</b>
<b>4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR</b> .....	<b>5</b>
<b>5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA</b> .....	<b>7</b>
<b>6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO</b> .....	<b>9</b>
<b>7. DESCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE</b> .....	<b>10</b>
<b>8. MARCO NORMATIVO DE LA SERVIDUMBRE</b> .....	<b>11</b>
<b>9. METODOLOGÍA DEL AVALÚO UTILIZADO PARA ENCONTRAR EL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO</b> .....	<b>12</b>
<b>12. DOCUMENTOS ANEXOS</b> .....	<b>20</b>
<b>13. REGISTRO FOTOGRAFICO</b> .....	<b>24</b>
<b>14. ARTÍCULOS DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO Y RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR</b> .....	<b>27</b>

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Solicitante: Transportadora de Gas Internacional S.A. ESP – TGI S.A. ESP. Encargo valuatorio solicitado el día abril 23 del 2021.

1.2 Código SIG: FS1-060 / CB2510500A.

1.3 Tipo de Inmueble: Área de servidumbre permanente sobre predio rural.

1.4 Tipo de Avalúo y/o Encargo Valuatorio: Avalúo indemnizatorio por constitución de servidumbre permanente enterrada de gasoducto y tránsito (7.520 m<sup>2</sup>) (Ver Anexo 1, Plano predial).

1.5 Marco jurídico para la solicitud del avalúo: Avalúo de servidumbre que se rige mediante; la Ley 142 de 1994 “Servicio públicos domiciliarios”, Ley 56 de 1981 y su decreto reglamentario 2580 de 1985 (Decreto único 1073 de 2015), la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 y 070 de 2011 expedidas por el instituto geográfico Agustín Codazzi - IGAC, así como el Código Civil - título XI.

1.6 Departamento: Santander.

1.7 Municipio: Jesús María.

1.8 Dirección: Predio “La Palma”, Vereda Laderas.

1.9 Localización: Coordenadas geográficas: 5°49'47.56"N, 73°48'37.91"W.

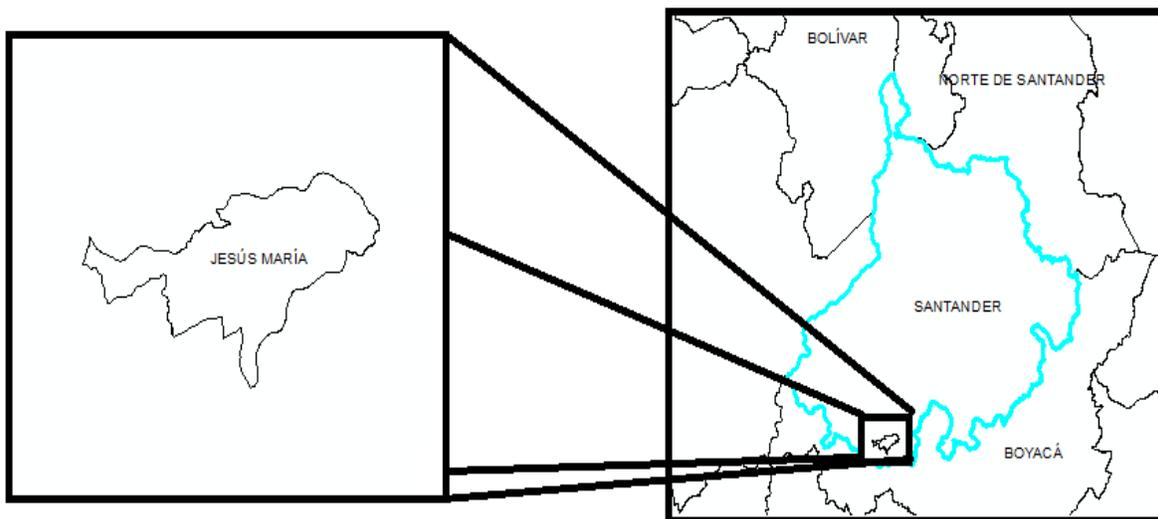


Ilustración 1: ubicación específica de predio La Palma, predio objeto de valoración.

1.10 Uso actual del inmueble: El predio actualmente denota uso agropecuario el cual es representado por cobertura de pasto y árboles. el área de terreno objeto de estudio se encuentra en pasto producto del mantenimiento regular del área de servidumbre, debido a las restricciones que propias de la infraestructura.

1.11 Información Catastral

1.11.1 Código Predial Nacional: 683680000000000070045000000000.

Dirección: Calle 73 # 9 – 42 Oficina 503

Teléfono: +571 3681839

www.ingenierialegal.com.co

1.11.2 Área de Terreno: 265.600 m<sup>2</sup>.

1.11.3 Construcciones: 0 m<sup>2</sup>.

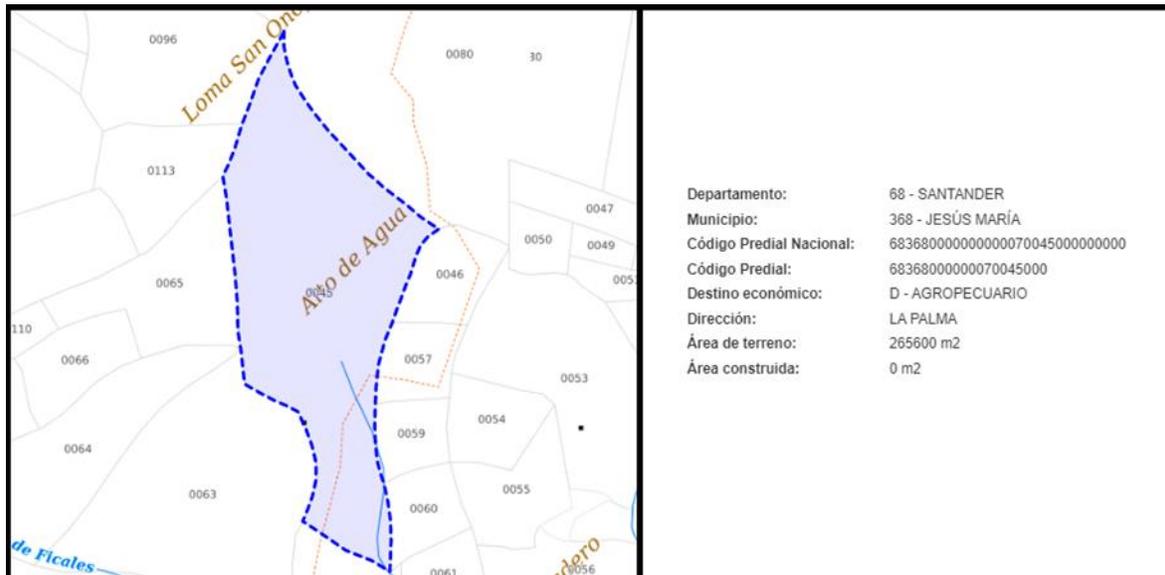


Ilustración 2: información catastral del predio Aguas Lindas. Fuente: IGAC.<sup>1</sup>

1.12. Fecha de la visita al campo: veintiséis (26) de abril de dos mil veintiuno (2021).

1.13. Fecha del informe valuatorio: cuatro (4) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

## 2. RELACIÓN DE DOCUMENTOS DE SOPORTE DEL AVALÚO

2.1. Plano Predial. (Ver anexo No. 1).

2.2. Folio de Matricula Inmobiliaria 315-12221. (Ver anexo No. 2).

## 3. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO

3.1. Propietario: ESCOLÁSTICA VARGAS, VICTOR GERARDO MUÑOZ ORTIZ, VICENTE MUÑOZ ORTIZ, WILSON JOSÉ MUÑOZ ORTIZ y EDGAR ENRIQUE MUÑOZ ORTIZ.

3.2. Título de Adquisición: ESCOLÁSTICA VARGAS adquirió por compraventa 1 hectárea mediante la escritura pública 416 de fecha octubre 10 de 1957 otorgada en la Notaría única del círculo de Jesús María.

VICTOR GERARDO MUÑOZ ORTIZ, VICENTE MUÑOZ ORTIZ, WILSON JOSÉ MUÑOZ ORTIZ y EDGAR ENRIQUE MUÑOZ ORTIZ adquirieron por adjudicación en sucesión mediante la escritura pública 255 de fecha diciembre 26 de 2017 otorgada en la Notaría única del círculo de Jesús María.

3.3. Número de Matrícula Inmobiliaria: 315-12221.

<sup>1</sup> Recuperado de: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

Dirección: Calle 73 # 9 – 42 Oficina 503

Teléfono: +571 3681839

[www.ingenierialegal.com.co](http://www.ingenierialegal.com.co)

### 3.4. Observaciones Jurídicas:

Teniendo en cuenta lo consignado en el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria 315 - 12221 otorgado por la oficina de registro de instrumentos públicos de Puente Nacional, el predio no evidencia afectaciones viales.

Se evidencia la limitación al dominio consistente en los derechos de cuota que se encabeza de los propietarios, así como la medida cautelar por inscripción de demanda de imposición de servidumbre en favor de Transportadora de Gas Internacional S.A. ESP.

El inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 315 - 12221 se trata de un inmueble rural denominado LA PALMA ubicado en la vereda LADERAS, del municipio JESÚS MARÍA, en el departamento de SANTANDER. Sin extensión.

Los linderos del predio objeto del presente se encuentran contenidos en la escritura pública 133 de fecha mayo 27 de 1943 otorgada en la Notaría primera del círculo de Vélez.

El folio de matrícula inmobiliaria 315 - 12221 a la fecha tiene un total de 4 anotaciones.

El Folio de Matrícula Inmobiliaria se encuentra Activo.

Nota: el presente resumen no constituye un estudio jurídico de títulos.

## 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

4.1. Delimitación del sector: El inmueble objeto del presente avalúo hace parte del Municipio de Jesús María. El municipio se localiza en la parte suroccidental del departamento de Santander, la zona se encuentra delimitada así:

NORTE: Vereda El Oscuro y Vereda Agua Fría.

SUR: Vereda Cabrera Baja.

ORIENTE: Vereda Cristales y Municipio de Albania.

OCCIDENTE: Vereda Cabrera Alta.

4.2. Sitios de interés y edificaciones importantes: Escuela Municipal Cristales.

4.3. Actividad Predominante: se evidencia que el municipio de Jesús María en la zona específica donde se ubica el predio cuenta con explotación ganadera, presentando un paisaje de coberturas en pasto.

4.4. Características climáticas (Altura, temperatura, precipitación, piso térmico):

Municipio ubicado en piso térmico Medio.

Altura: 1850 msnm.

Temperatura: en promedio 18°C.

Precipitación: El municipio presenta un promedio anual total de lluvias de 2900 mm. En algunos meses hay lluvias significativas.

#### 4.5. Condiciones Agrológicas: Clase Agrológica: VIII.

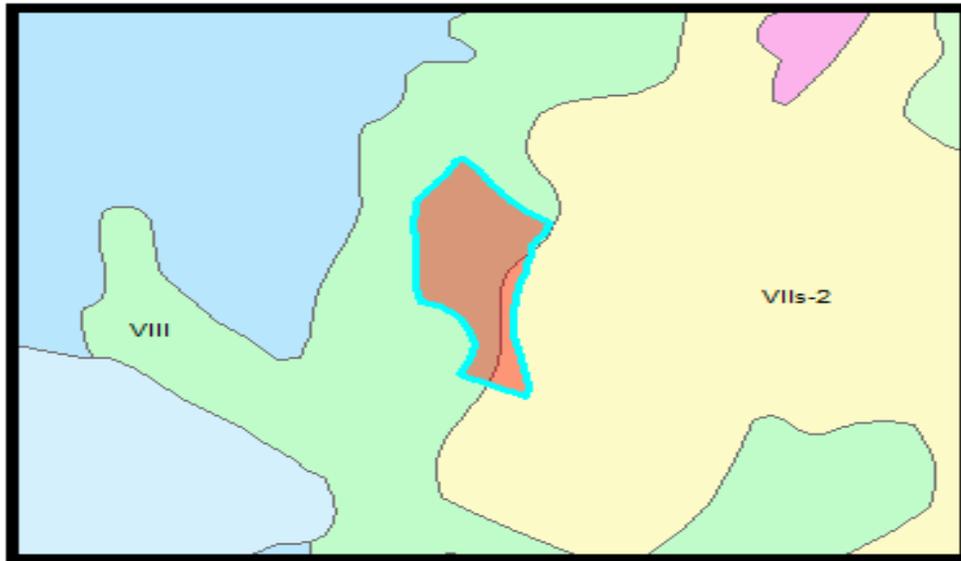


Ilustración 3: plano de clasificación agrológica del predio La Palma. Fuente: Información suministrada por el solicitante e información de la base catastral nacional del IGAC.

#### *Clase VIII:*

*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 lanas) 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 contempló 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 esta clase, unidades de capacidad a nivel de subclase y grupo de manejo*

4.6. Vías importantes del sector: Vía Intermunicipal la cual comunica a Jesús María con Florián, la cual se encuentra en recebo compactado a 1.9 kilómetros aproximadamente del predio objeto de estudio, y la vía veredal que comunica al predio con florían la cual se encuentra sobre el lindero del mismo.

4.7. Topografía: fuertemente inclinada con una pendiente entre 25% y 50%.

4.8. Servicios Públicos: El sector cuenta con red de energía eléctrica y acueducto veredal.

4.9. Servicios Comunes: Debido al fácil acceso cuenta con vía veredal, escuelas veredales y los servicios que se prestan en el casco urbano de Jesús María.

4.10. Vías de Acceso y Transporte: partiendo desde el casco urbano de Jesús María, para acceder al predio se transita sobre vía intermunicipal Jesús María – Florian en dirección sur, después de recorrer 6.4 kilómetros, en el costado oriental (a mano izquierda bajando) de esta vía se encuentra el predio objeto de estudio a 1.9 kilómetros. El recorrido es de aproximadamente 25 minutos.

A continuación, se puede apreciar el recorrido hacia el predio partiendo desde el casco urbano de Jesús María, Santander:

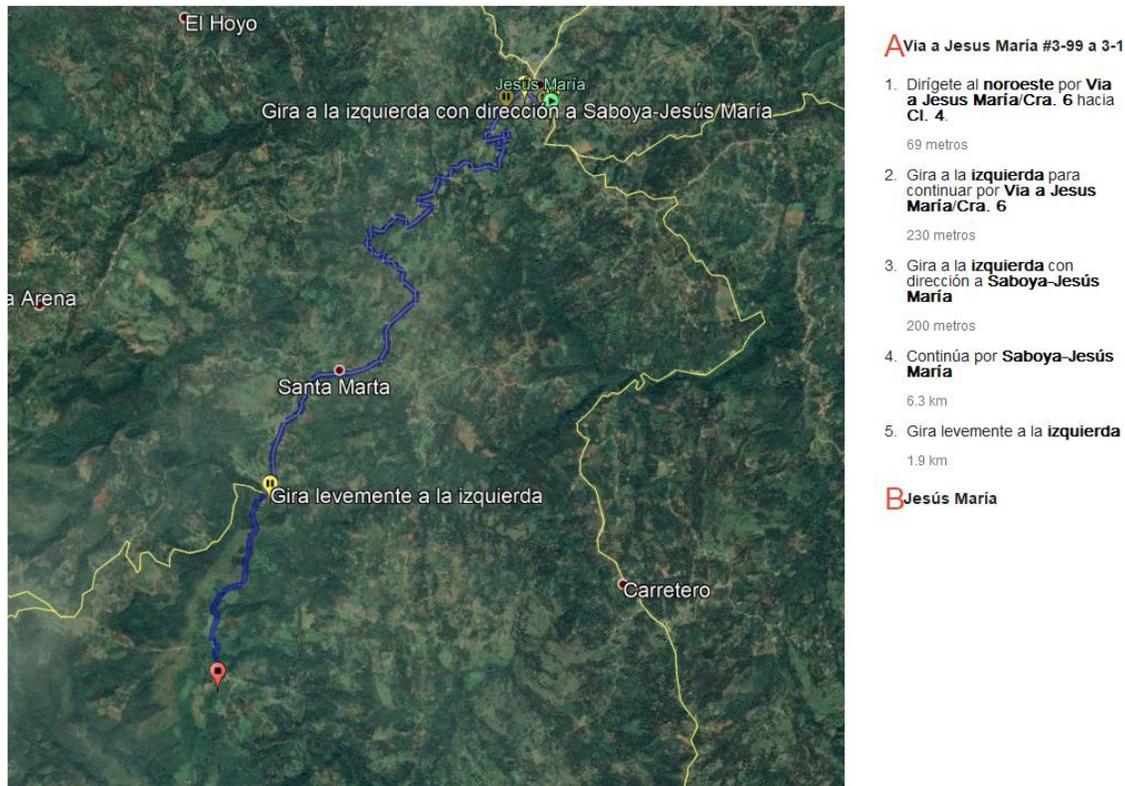


Ilustración 4: Esquema para acceso al predio. Fuente: Google Maps.

4.11. Perspectivas de Valorización: El sector presenta una perspectiva para el comportamiento de la dinámica inmobiliaria estable, lo anterior, debido principalmente a los usos de suelos de protección los cuales no presentan fuertes modificaciones principalmente por la restricción de uso para producción.

## 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

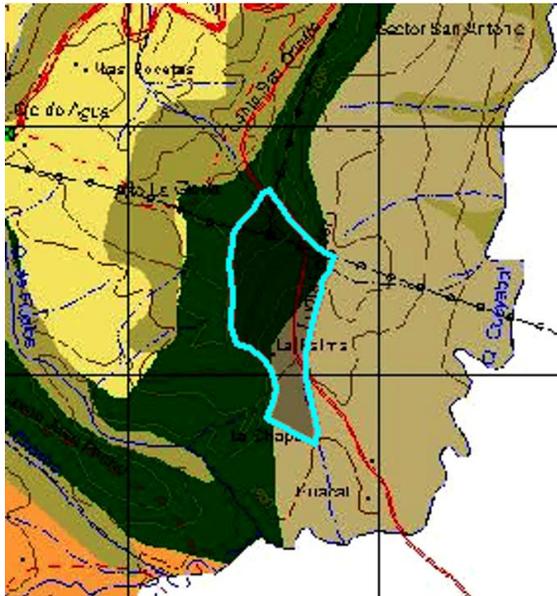
El municipio de Jesús María adoptó su reglamentación urbanística por medio del Acuerdo Municipal No 026 del año 2003 “Por el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Jesús María para la vigencia de 2003” en el cual se definen los usos del suelo permitido para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano.

Dirección: Calle 73 # 9 – 42 Oficina 503

Teléfono: +571 3681839

www.ingenierialegal.com.co

La actual reglamentación urbanística específica para el sector de localización del inmueble objeto de estudio lo clasifica como áreas de Bosque Protector (BP) como se muestra a continuación:



POTENCIAL FORESTAL		
Bosque Protectores Productores	Localizadas al occidente del Municipio en las partes altas de las Veredas Agua Fría, Laderas y El Osouro	BPP 
ÁREAS DE PROTECCIÓN		
Área de Bosques secundarios y Rastrojos.	Áreas de Bosques secundarios diseminadas por todo el territorio.	BP 
Áreas de rondas cauces quebradas, corrientes hídricas y microcuencas abastecedoras de acueductos.	Diseminadas por todo el territorio.	ARCR
Áreas de amenazas <sup>2</sup>	Susceptibilidad media a erosión / Susceptibilidad alta a movimientos de Remoción en masa- deslizamientos y torrencialidad. Se localiza principalmente al SW en la zona de influencia antrópica de la vereda Cabrera Bajay Laderas	SME/SA RM, d, z, tor

Ilustración 5: esquematización de la norma de uso potencial del suelo del predio objeto de estudio y del área objeto de valoración.

A continuación, se establece la descripción que se presenta para los usos de este suelo específico:

**Artículo 39º - SUELOS DE PROTECCION Y DE IMPORTANCIA AMBIENTAL GENERAL Y RURAL.**

*Para el E.O.T. se definen las siguientes áreas de manejo ambiental teniendo en cuenta la presencia de ecosistemas estratégicos que trascienden el ámbito del municipio y asociados al suelo de protección se establecen las siguientes zonas de especial importancia ambiental:*

**A. AREAS FORESTALES PROTECTORAS.**

*Áreas de Bosques Secundarios y Rastrojos (Bs – Ra.): Son áreas compuestas por bosques remanentes o relictos aislados que han perdido su carácter primario. En menor proporción se encuentran rastrojos asociados que se encuentran en un proceso natural de Revegetalización, que pueden ser ecológicamente importantes cuando se encuentran cubriendo las márgenes de las quebradas.*

*Se encuentran distribuidos en todo el Municipio, especialmente hacia el Noroccidente de las Veredas Agua Fría y Laderas sobre las cumbres de algunas montañas y Faldas de colinas, en menor proporción en Cabrera Alta y Cristales, hacia las cuestas y márgenes de las Quebradas: San Onofre, Viracuyes, El Tablón, La Playa, EL Trigo, Guayabal, El Hoyo, EL Hato, Las Guamas; las cañadas: El*

Hoyo, Angosturas, Lagunita y los ríos San Antonio, El Valle y Cuchinero. Ocupan una extensión de 1432.05 Hectáreas.

*Áreas de Bosques Protectores (Bp.): Son áreas de suelos de aptitud forestal por sus altas pendientes, susceptibles a la erosión. Deben constituirse en bosques como parte integrante y soporte de la biodiversidad biológica, étnica y de oferta ambiental. Estas tierras se localizan principalmente al SW en la zona de influencia antrópica de la vereda Cabrera Baja y Laderas, así como en la vereda Bravo Páez - Sector Culimba y en Agua Fría sobre la vía que conduce a la Belleza. Ocupan una extensión de 144.93 Hectáreas.*

### **Reglamentación de uso**

<b>USO PRINCIPAL:</b>	<b>PREVALECER EL EFECTO PROTECTOR.</b>
<b>USOS COMPATIBLES:</b>	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
<b>USOS CONDICIONADOS:</b>	Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiere cortar árboles, arbustos o plantas en general.
<b>USOS PROHIBIDOS:</b>	Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, parcelaciones, loteo para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la caza para comercialización.

Tabla 1: Reglamentación de usos.

#### *Normas y directrices de Manejo.*

- *Delimitación, adquisición y/o coadministración, de las áreas con presencia de bosques y vegetación natural que aún conservan una estructura arbustiva y arbórea bastante uniforme, en especial aquellas que se encuentran asociadas a: nacimientos, afloramientos y bosques de galería.*
- *Valoración económica de estos ecosistemas naturales boscosos a partir de su funcionalidad ecológica oferente de recursos forestales, conservación y refugio de la fauna silvestre local.*
- *Fortalecer el uso de incentivos económicos y tributarios para la conservación de áreas forestales protectoras. En coordinación con la CAS, el Municipio de JESUS MARIA, deberá impulsar y aplicar incentivos y rebajas en los impuestos prediales a particulares, en cuyos predios se localicen áreas boscosas naturales dedicadas a la conservación y declaradas de "interés público".*

#### Consideración normativa.

De acuerdo con la reglamentación urbanística identificada anteriormente, el área objeto de valoración se clasifica como; Áreas de protección – Bosque protector.

## **6. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO**

6.1. Ubicación: El predio se ubica cerca de la vía municipal que comunica a Jesús María con Florián, hacia el sur del casco urbano una distancia aproximada 8,5 kilómetros.

Dirección: Calle 73 # 9 – 42 Oficina 503

Teléfono: +571 3681839

www.ingenierialegal.com.co

## 6.2. Área del Predio:

Fuente	Área
Certificado de Tradición	Sin Extensión
Geo portal del IGAC	26 ha 5.599 m <sup>2</sup>
Plano Predial	26 ha 5.599 m <sup>2</sup>
Área Adoptada	26 ha 5.599 m <sup>2</sup>

Tabla 2: área del predio. Fuente: Manual de Gestión de Tierras y documentos suministrados por TGI.

6.3. Linderos y dimensiones: Los linderos del predio objeto del presente informe se encuentran contenidos en la escritura pública 133 de fecha mayo 27 de 1943 otorgada en la Notaría primera del círculo de Vélez.

6.4. Vías de acceso al predio: Vía veredal en recebo compactado la cual se encuentra en regular estado de conservación.

6.5. Servicios públicos del predio: Sobre la franja de terreno objeto de valoración se evidenció el servicio de luz eléctrica y acueducto veredal.

6.6. Cerramientos del predio: Cercas de alambre de púas con postes en madera en algunos linderos.

6.7. Unidades Fisiográficas: se determina una unidad fisiográfica para el área objeto de valoración (fracción de terreno donde se ubica la servidumbre permanente) la cual presenta suelos rurales con uso predominante protección con cobertura de pastos mejorados y bosque.

ÍTEM	Suelo	Acceso a Aguas	Vías	Topografía	Uso	Norma
UF1	Clase de Suelo VIII	Suficientes	vía veredal	inclinada	pecuario y forestal	Protección y conservación ambiental

Tabla 3: unidades fisiográficas presentes en el predio objeto de estudio.

6.8. Valor Potencial según Zonas Homogéneas IGAC: Documento no entregado por el IGAC.

## 7. DESCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE

### 7.1 Dimensiones de la Servidumbre:

PROYECTO	CUSIANA FASE IV
PROPIETARIO	TGI S.A. ESP
PREDIO	LA PALMA
ÁREA	26 ha 5.599 m <sup>2</sup>
SERVIDUMBRE PERMANENTE	7.520 m <sup>2</sup>
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN	2,83%
TIPO DE EMPLAZAMIENTO	ENTERRADA
RESTRICCIONES	ESTABLECIMIENTO DE ARBOLES DE RAIZ PROFUNDA Y CONSTRUCCIONES.

Tabla 4: linderos y dimensiones físicas de la servidumbre o fracción de terreno objeto de valoración.

7.2. Ubicación de la servidumbre en el predio: el área de servidumbre se encuentra en el extremo norte del predio, de forma irregular.

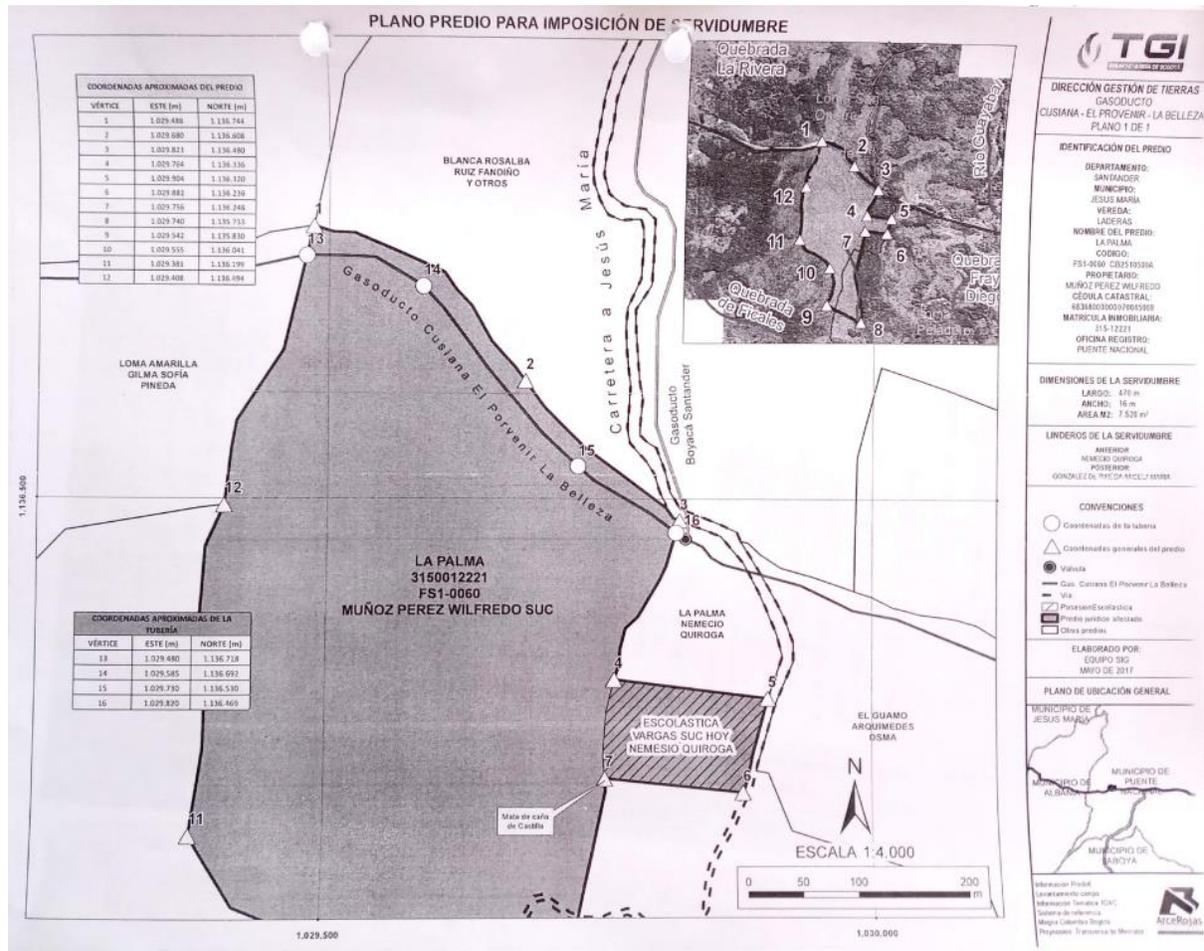


Ilustración 6: Ubicación de la servidumbre permanente constituida en el predio "La Palma".

## 8. MARCO NORMATIVO DE LA SERVIDUMBRE

8.1. Definición de servidumbre: La servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio. El derecho de servidumbre constituye una limitación de la facultad de goce del propietario, se encuentra establecida en el código capítulo XI en el cual se define en los artículos 879 y 880 en donde se señala el concepto y la diferencia entre predio sirviente y dominante. En los artículos 881, 882, 883, 884 y 888 se denota la naturaleza de estos y en los artículos 886 y 887 se describe el uso.

8.2. Definición de servidumbre legal de conducción de gas combustible (servicio público): La servidumbre de conducción de gas combustible es una declaración de utilidad pública según lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 o Ley de servicios públicos domiciliarios, por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios. En el "CAPÍTULO III. DE LAS EXPROPIACIONES Y SERVIDUMBRES ARTÍCULO 56. DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL PARA LA

Dirección: Calle 73 # 9 – 42 Oficina 503

Teléfono: +571 3681839

www.ingenierialegal.com.co

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS, declárase de utilidad pública e interés social la ejecución de obras para prestar los servicios públicos y la adquisición de espacios suficientes para garantizar la protección de las instalaciones respectivas. Con ambos propósitos podrán expropiarse bienes inmuebles.

ARTÍCULO 57. FACULTAD DE IMPONER SERVIDUMBRES, HACER OCUPACIONES TEMPORALES Y REMOVER OBSTÁCULOS. Cuando sea necesario para prestar los servicios públicos, las empresas podrán pasar por predios ajenos, por una vía aérea, subterránea o superficial, las líneas, cables o tuberías necesarias; ocupar temporalmente las zonas que requieran en esos predios; remover los cultivos y los obstáculos de toda clase que se encuentren en ellos; transitar, adelantar las obras y ejercer vigilancia en ellos; y, en general, realizar en ellos todas las actividades necesarias para prestar el servicio. El propietario del predio intervenido tendrá derecho a indemnización de acuerdo con los términos establecidos en la Ley 56 de 1981, de las incomodidades y perjuicios que ello le ocasione. Las líneas de transmisión y distribución de energía eléctrica y gas combustible, conducciones de acueducto, alcantarillado y redes telefónicas, podrán atravesar los ríos, caudales, líneas férreas, puentes, calles, caminos y cruzar acueductos, oleoductos, y otras líneas o conducciones. La empresa interesada, solicitará el permiso a la entidad pública correspondiente; si no hubiere ley expresa que indique quien debe otorgarlo, lo hará el municipio en el que se encuentra el obstáculo que se pretende atravesar.”

8.3. Implicaciones del establecimiento de la servidumbre: La constitución de servidumbres de conducción de gas combustible tiene como finalidad limitar el dominio sobre el predio que soporta el gravamen; para garantizar las condiciones físicas que permitan el acceso al terreno, el emplazamiento de la tubería y el mantenimiento de la misma, imponiendo al propietario obligaciones de “no hacer” y recibiendo como contraprestación el pago del precio convenido y la indemnización que, por los perjuicios, le ocasionare la construcción de la obra. Con la imposición y/o constitución de la servidumbre, se limita el uso de la franja de terreno en la posibilidad de erigir allí construcciones y limitar la siembra de especies vegetales de raíces profundas.

La servidumbre permanente que se solicita (7.520 m<sup>2</sup>) presentara una ocupación de tipo enterrada, ya que en ella se dispone la infraestructura de gasoducto y requiere obras que permitan el mantenimiento de la infraestructura en condiciones seguras.

## 9. METODOLOGÍA DEL AVALÚO UTILIZADO PARA ENCONTRAR EL VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

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

*“ARTÍCULO 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.”*

*“ARTÍCULO 3o. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:*

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

*En donde:*

*Vc = Valor comercial*

*Ct = Costo total de la construcción*

*D = Depreciación*

*Vt = Valor del terreno.*

*PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe evaluar la vida remanente del bien.*

*Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).”*

## 10. INVESTIGACIONES ECONÓMICAS

### 10.1. Relación de ofertas de mercado inmobiliario (investigación indirecta):

Se realizó un estudio de mercado en el área rural del municipio de Jesús María, allí se encontraron ofertas de predios en diferentes usos de suelo y fueron comparadas teniendo en cuenta las características del área de terreno objeto de valoración, se tuvo en cuenta su uso del suelo y la destinación. En el recorrido se consultaron y ubicaron seis (6) ofertas de mercado, a continuación, se expone su descripción y ubicación:

No.	Dirección	Valor Pedido	%Neg.	Valor Negociación	Valor Terreno Depurado		Construcción		Observaciones	
					Área en Ha	valor	Área en m <sup>2</sup>	Valor/m <sup>2</sup>		Valor Construcción
1	Jesus Maria Santander, Vereda Cristales	\$ 90.000.000	2%	\$ 88.200.000	3,0000	\$ 15.900.000	81	\$ 500.000	\$ 40.500.000	finca en Jesus Maria - Santander, vereda cristales; con afluentes de agua, servicio de energía y posibilidad de instalación gas natural e internet, clima para cultivo de yuca, 50 de plátano, café, 60 piñas, 40 aguacates, etc, cerca al río, sobre carretera principal via Jesús María a Guayabal. Casa con 4 habitaciones y 3 baños, sala comedor y cocina, iluminada con carretera hasta la casa, espacio para parquear 10 carros. HAY 30 MATAS DE PLATANO. SE SEMBRARON 40 DE AGUACATE Y 60 DE PIÑAS
2	Jesus Maria Santander, 1 kilometro en dirección sur.	\$ 525.000.000	3%	\$ 509.250.000	15,0000	\$ 17.950.000	300	\$ 800.000	\$ 240.000.000	finca de 15 hectáreas total o parcial. Cultivos de café más de 10.000 plantas, plátano y pastos. Huerta casera. Correleja para ganado, cercas eléctricas. Puntos de agua y luz. casa habitable, helda, marquesina. Construcciones nuevas: beneficiadero, galpones, batería de baños, cocina exterior con barbecue, habitación independiente con baño privado. Acceso vehicular hasta la casa. A 25 minutos de puente nacional y a 10 minutos de Jesus maria.
3	Jesus Maria Santander, Vía puente Nacional hacia Jesus María, por el puente rojo 3 kilometros a mano izquierda por vía veredal	\$ 133.000.000	10%	\$ 119.700.000	10,0000	\$ 10.720.000	50	\$ 250.000	\$ 12.500.000	puente rojo hacia la izquierda, de Puente nacional. Mas o menos a 3 kilometros hacia el norte por vía rural.
4	Jesus María Vereda Cristales, 10 minutos al sur por carretera angosta (a mano izquierda bajando) en la primera bifurcación en sentido sur	\$ 120.000.000	15%	\$ 102.000.000	5,5000	\$ 18.545.455	0	\$ 0	\$ 0	Finca con pasto, maderables de uso pecuario. Actualmente esta arrendada en 700,000 pesos
5	Vereda Cristales, Jesus Maria	\$ 90.000.000	11%	\$ 80.100.000	5,0000	\$ 16.020.000	0	\$ 0	\$ 0	Finca con cobertura de pasto, limpia.
6	Jesus Maria	\$ 30.000.000	11%	\$ 26.700.000	0,0500	\$ 534.000.000	0	\$ 0	\$ 0	cerca a casco urbano de Jesus maria

Tabla 5: Ofertas en bruto de predios ubicados en el sector inmediato.

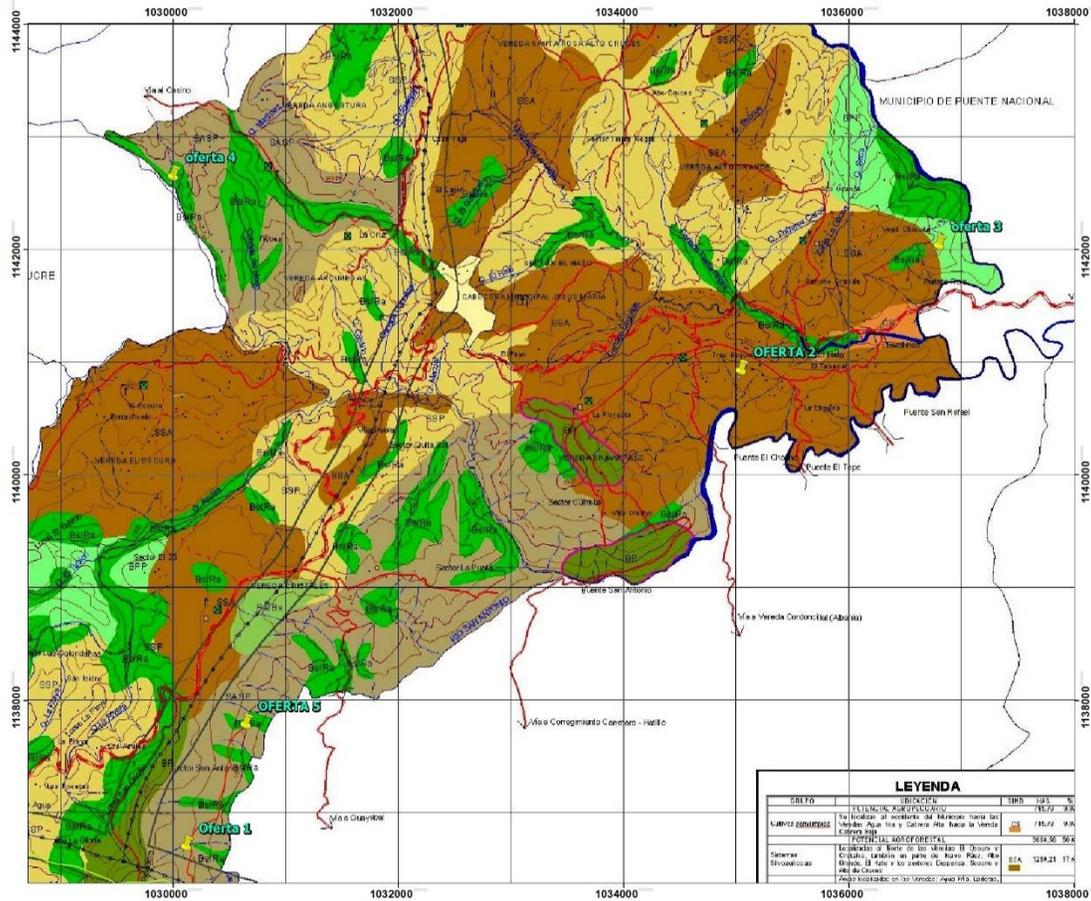


Ilustración 7: Ubicación de ofertas en bruto.

## 10.2. Consideraciones generales y especiales para los determinantes del valor de terreno:

Para la zona objeto de valoración se determina como normatividad suelo protector, por lo cual se adoptará como soporte del ejercicio de definición de valor ofertas de mercado que presenten usos protectores.

Para el área de Protección en la normatividad colombiana no se presenta ningún tipo de método estadístico o proporción para el cálculo de valor de terreno, debido a lo anterior se hace necesario un análisis sobre el mercado presente que se tiene en la zona específica para el suelo con esa destinación de protección, por tal razón, se precisa calcular un índice que permita llegar al valor de suelo de protección desde el valor de predios agropecuarios del municipio; lo anterior estará sustentado en base a estudios anteriores y análisis de mercado actual propio del sector específico en donde se encuentra el área objeto de valoración para así tener un mayor nivel de confianza para el análisis de valor de terreno.

Es posible determinar la relación entre predios agrícolas y protectores, ya que estos en muchos casos no presentan grandes diferencias en sus características físicas o de acceso, manteniendo como única diferencia el uso, estos casos se traen a colación debido a la falta de ofertas de mercado de suelos protectores.

El área de ocupación para la cobertura de pastos es de 100% según inspección ocular.

Para la determinación del cálculo de indemnización se tiene de presente las siguientes características:

### A. Para el terreno

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.
2. Clase de Suelo: rural.
3. Las normas urbanísticas: Protección ambiental.
4. Tipo de construcciones en la zona.
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así mismo, la infraestructura vial y servicio de transporte.
6. En zonas rurales, además de lo anterior, se tendrá en cuenta las características agrológicas del suelo y la disponibilidad de agua.
7. La estratificación socioeconómica del bien inmueble.
8. La cobertura de pastos denota ocupación del 100%.

Se debe tener en cuenta que no se está valorando el predio en su totalidad sino un área de terreno al interior del predio. Esta fracción de terreno puede presentar diferentes unidades fisiográficas, las cuales deben presentar un sustento de valor con mercado inmobiliario que presente similitud a las características de estas.

Algunas de las características que se tienen en cuenta son:

Comportamiento de la oferta y la demanda: el movimiento inmobiliario actual de la zona en lo que respecta a los usos predominantes del sector rural, presenta un movimiento de oferta y demanda moderado o bajo.

Problemas de estabilidad y suelos: La zona donde se ubica el predio es un área protectora, la cual presenta la necesidad de establecer obras de estabilización debido principalmente a la topografía y la infraestructura del gasoducto.

Impacto ambiental y condiciones de salubridad: no se presenta ningún tipo de impacto ambiental para efectos valuatorios según inspección ocular.

Seguridad: no se presentan riesgos.

Problemáticas socioeconómicas: no se observan problemáticas socioeconómicas que puedan afectar el predio objeto de avalúo.

El predio hace parte de una unidad física, jurídica, catastral y económica, por otra parte, el uso actual del predio se analiza según los usos de suelo permitidos acorde al esquema de ordenamiento territorial - EOT del municipio de Jesús María, por lo tanto, se procede a aplicar los métodos vigentes reglamentados según lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998 y numeral 3 del artículo 6 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

### 10.3. Procesamiento estadístico del método comparativo:

En Colombia no se encuentran regulación para valoración de suelos de protección, sin embargo el gremio y la academia han encontrado diversos planteamientos para lograr encontrar el valor de tales suelos que en gran parte del territorio nacional se encuentran, para el ejercicio que desarrollamos nos remitimos al planteamiento del valuator Colombiano Oscar Borrero, específicamente al planteamiento que se encuentra en el libro Valoración de predios Agrarios (Borrero et al, 2006), en el cual un predio de protección en un entorno rural presta un servicio a las zonas productivas, tal como preservar fuentes hídricas, estabilizar terrenos, preservar la biodiversidad entre otros, y presenta un factor de ajuste de 30% a 70% relacionado con la actividad agropecuaria, ubicación, presencia de agua, y otras variables inductivas de valor, para el caso en particular y toda vez se analizan las variables del sector donde encontramos el predio, se estima que por su ubicación, servicio de estabilización de suelo, aporte a la biodiversidad y uso de los predios aledaños el factor adoptado es de 60%.

Para el mercado que se encontró de predios agropecuarios la aplicación de dicho factor permitió realizar la comparación entre los diferentes tipos de suelo, el ejercicio se presenta a continuación.

No.	Dirección	Valor Pedido	%Neg.	Valor Negociación	Valor Depurado Terreno		Factor por Norma		Construcción		
					área en Ha	Valor/Ha	factor	Valor/Ha	Área en m <sup>2</sup>	Valor/m <sup>2</sup>	Valor Construcción
1	Jesus María Santander, Vereda Cristales	\$ 90.000.000	2%	\$ 88.200.000	3,0000	\$ 17.250.000	0,60	\$ 10.350.000	81	\$ 450.000	\$ 36.450.000
2	Jesus María Santander, 1 kilómetro en dirección sur.	\$ 525.000.000	3%	\$ 509.250.000	15,0000	\$ 17.950.000	0,60	\$ 10.770.000	300	\$ 800.000	\$ 240.000.000
4	Jesus María Vereda Cristales, 10 minutos al sur por carretera angosta (a mano izquierda bajando) en la primera bifurcación en sentido sur	\$ 120.000.000	15%	\$ 102.000.000	5,5000	\$ 18.545.455	0,60	\$ 11.127.273	0	\$ 0	\$ 0
5	Vereda Cristales, Jesus María	\$ 90.000.000	11%	\$ 80.100.000	5,0000	\$ 16.020.000	0,60	\$ 9.612.000	0	\$ 0	\$ 0
						Promedio		\$ 17.441.364		\$ 10.464.818	
						Desviación estándar		\$ 1.085.453		\$ 651.272	
						Coefficiente de Variación		6,22%		6,22%	
						Límite superior		\$ 18.526.816		\$ 11.116.090	
						Límite inferior		\$ 16.355.911		\$ 9.813.547	

Tabla 6 mercado agropecuario con ejercicio de homologación a suelos protectores para el suelo rural en el municipio de Jesús María.

En la anterior tabla se puede discriminar cuatro (4) ofertas de predios que se encuentran en suelo agrosilvopastoril y estos predios tienen como usos principales explotación pecuaria, agrícola tradicional permitiendo el uso de la tierra para explotación económica, realizando el análisis de mercado es posible encontrar dentro de las ofertas un predio que se ubica en el municipio de Jesús María ubicado en suelo de protección, toda vez procesada la información del predio se presenta a continuación.

No.	Dirección	Valor Pedido	%Neg.	Valor Negociado	Valor depurado Terreno		Construcción		
					área en Ha	Valor/Ha	Área en m <sup>2</sup>	Valor/m <sup>2</sup>	Valor Construcción
3	Jesus María Santander, Vía puente Nacional hacia Jesus María, por el puente rojo 3 kilometros a mano izquierda por vía veredal	\$ 133.000.000	10%	\$ 119.700.000	10,0000	\$ 10.720.000	50	\$ 250.000	\$ 12.500.000

Tabla 7: Tabla de mercado para predios en suelo rural protegido.

Al realizar el análisis del ejercicio de ajuste por factor normativo de los suelos agropecuarios y la oferta que se encontró en suelo de protección es posible evidenciar que el análisis y comportamiento del valor de estos suelos es consistente con lo adoptado en la metodología de ajuste, por lo anterior y luego de analizar las variables del predio, externalidades positivas y negativas se adoptó un valor por hectárea de \$10.500.000.

#### 10.4. Valor Comercial adoptado para el terreno (cálculo del valor del terreno):

Al aplicar el método valuatorio establecido en la Resolución 620 de 2008, el valor comercial adoptado para la fracción de terreno se expone brevemente en el siguiente cuadro:

Descripción	Unidad de medida	Valor unitario
UF1 – SERVIDUMBRE PERMANENTE	Ha	\$ 10.500.000/ha

Tabla 8: valor comercial adoptado para el área de terreno o servidumbre objeto de valoración según la destinación de uso de suelo que presenta.

## 11. CÁLCULO DE LA INDEMNIZACIÓN DE LA SERVIDUMBRE

### 11.1. Método de valoración de servidumbre: METODO DE VALORACIÓN DE SERVIDUMBRES.

En la legislación actual sobre avalúos en Colombia no existe una metodología que establezca el procedimiento para la cuantificación del valor de indemnización por establecimiento de una servidumbre, sin embargo, existe un consenso dentro de los tratadistas y gremio valuatorio (Lonjas, Asociaciones y Peritos Avaluadores) el cual dictamina que el valor de la servidumbre está en función del grado de afectación (limitación) que la misma le origina al predio, aceptándose que lo que se cancela o paga no es el valor del terreno de la franja intervenida (en razón de que no existe traspaso o enajenación), sino la indemnización por la limitación del predio en cuanto a aprovechamiento económico, uso y goce. De tal manera, el valor de la indemnización por el establecimiento de la servidumbre corresponde a un porcentaje del valor del terreno en mayor extensión, terreno que hace referencia a la parte de la plena propiedad (uso, disposición y goce) en que el propietario se ve afectado por el establecimiento físico de la servidumbre, por lo tanto, el análisis de la afectación será realizado al predio en general o de mayor extensión.

Los Criterios de Afectación de la Servidumbre que presenta el evaluador Oscar Borrero, los cuales son compartidos por el perito son los siguientes:

**Afectación baja:** cuando los niveles de afectación en las variables citadas son mínimas y no interfieren de manera apreciable ni perjudicial el aprovechamiento económico actual ni futuro (potencial con base en los usos permitidos) del predio, el porcentaje será del treinta por ciento (30%) al cuarenta y nueve por ciento (49%) del valor comercial del predio.

**Afectación Media:** Cuando los niveles de afectación en las variables señaladas son moderadas y afectan solo de manera parcial el aprovechamiento económico del predio en relación con los usos permitidos, el porcentaje será del cincuenta por ciento (50%) al setenta y cuatro por ciento (74%) del valor comercial del predio.

**Afectación Alta:** Cuando los niveles de afectación en las variables señaladas impiden el aprovechamiento económico del predio en relación con los usos permitidos del predio, el porcentaje será del setenta y cinco por ciento (75%) al cien por ciento (100%) del valor comercial del predio. Para este caso particular por las restricciones al uso que presenta se estipula una compensación de 100%, ya que no permite desarrollar los usos normativos del predio.

### 11.2. Valor de servidumbre Adoptado:

De acuerdo con las consideraciones generales y particulares enunciadas en el anterior numeral, se realizará el cálculo del valor unitario de la servidumbre por concepto de terreno. Lo cual se resume en el siguiente cuadro:

Descripción	Factor de ajuste	Valor unitario	Valor servidumbre
UF1 servidumbre	100%	\$ 10.500.000/Ha	\$ 10.500.000/Ha

Tabla 9: Cálculo del valor unitario de terreno para servidumbre permanente con factor de ajuste.

### 11.3. Daños.

11.3.1 Construcciones: el área objeto de valoración no presenta construcciones.

11.3.2. Mejoras: El área de trabajo no presenta mejoras.

11.3.3. Cultivos: El área de intervención que se analiza no se encontraron cultivos.

11.3.4. Pastos: El área de intervención no afecta pastos.

11.3.5. Maderables: en la franja de terreno no se encuentran sujetos forestales.

11.3.6. Servidumbre Transitorias: En el estudio no se solicita valorar servidumbres transitorias.

11.4. Valor comercial de la indemnización por Servidumbre:

ITEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>VALOR SERVIDUMBRE</b>				
PERMANENTE ENTERRADA	ha	0.7520	\$ 10,500,000	\$ 7,896,000
<b>VALOR COMERCIAL DE LA INDEMNIZACION POR SERVIDUMBRE</b>				<b>\$ 7,896,000</b>

SON: SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

Se firma a los cuatro (4) días del mes de mayo de 2021.



**JEASSON MANUEL ALFONSO ZORRO**  
**Mat. Prof. 25222-295914 C.N.D.**  
**RAA AVAL-1010167299**

**12. DOCUMENTOS ANEXOS**

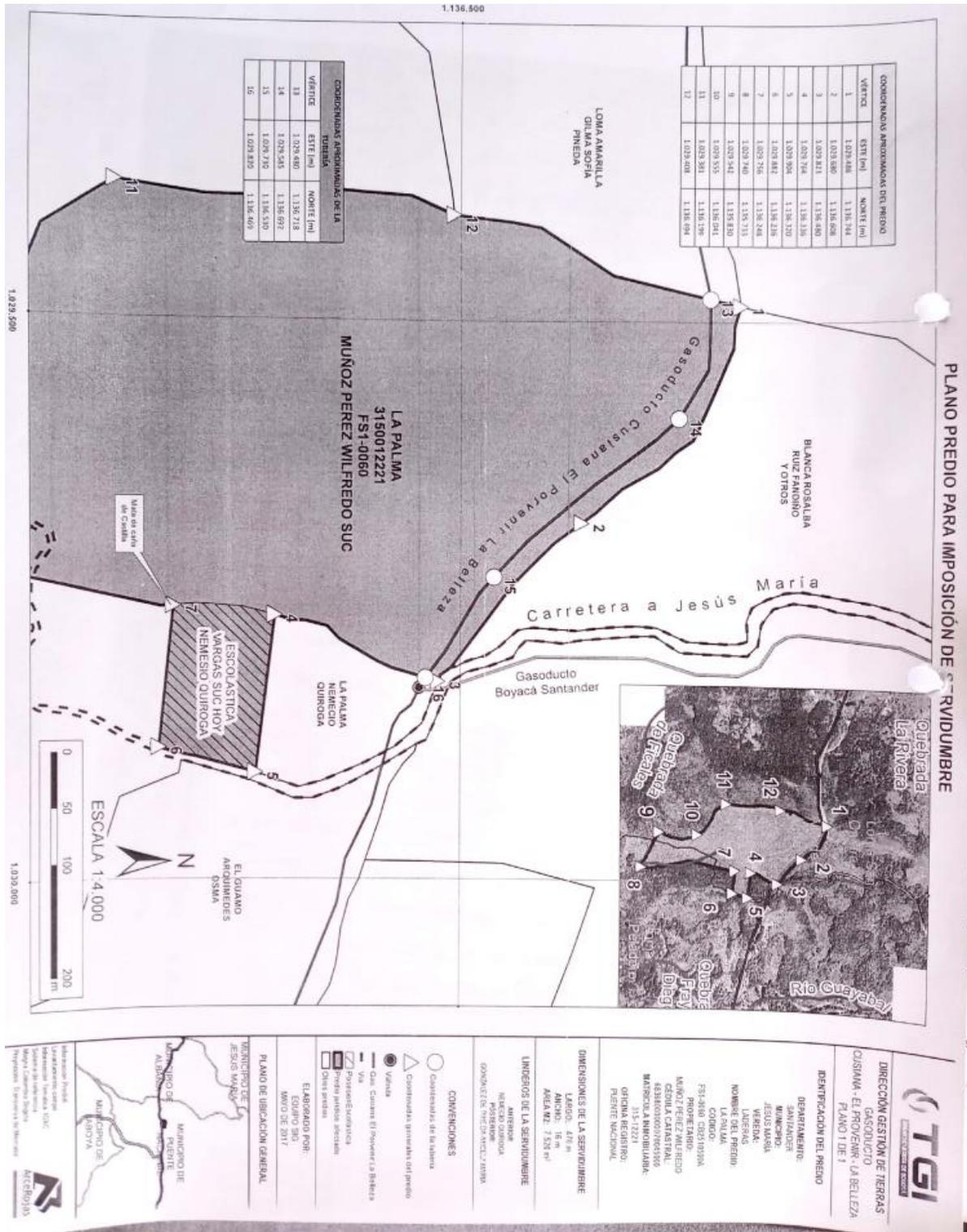


Ilustración 8: anexo 1, plano predial y de servidumbre.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUENTE NACIONAL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210428620242375916**

**Nro Matrícula: 315-12221**

Pagina 1 TURNO: 2021-315-1-3517

Impreso el 28 de Abril de 2021 a las 09:50:17 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 315 - PUENTE NACIONAL DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: JESUS MARIA VEREDA: LADERAS

FECHA APERTURA: 29-06-1995 RADICACIÓN: 95-01166 CON: CERTIFICADO DE: 27-06-1995

CODIGO CATASTRAL: 000000070045000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO RURAL DENOMINADO LA PALMA; UBICADO EN LA VEREDA DE LADERAS ; JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE JESUS MARIA ; LINDEROS : SE ENCUENTRAN CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA N.133 DE 27 DE MAYO DE 1.943 DE LA NOTARIA 1 DE VELEZ.- (ARTICULO 11 DECRETO 1711 DE 1.943.- CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS: MAT.1070 FOLIO 201 TOMO 4 LIB. JESUS MARIA.-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS.

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) LA PALMA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 19-06-1943 Radicación: 95-1166

Doc: ESCRITURA 133 DEL 27-05-1943 NOTARIA 1 DE VELEZ

VALOR ACTO: \$1,800

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA VENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: GONZALEZ JACOBO

**A: MUÑOZ WILFREDO**

**X**

**A: RUIZ SEGUNDO**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 05-05-1947 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 175 DEL 25-12-1946 NOTARIA DE JESUS MARIA

VALOR ACTO: \$900

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA VENTA MODO DE ADQUISICION

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

DE: RUIZ FORERO SEGUNDO

**A: MUÑOZ PEREZ WILFREDO**

**X**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUENTE NACIONAL  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 210428620242375916**

**Nro Matrícula: 315-12221**

Página 2 TURNO: 2021-315-1-3517

Impreso el 28 de Abril de 2021 a las 09:50:17 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 31-12-1957 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 416 DEL 10-10-1957 NOTARIA DE JESUS MARIA

VALOR ACTO: \$300

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRA VENTA 1 HS MODO DE ADQUISICION

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

DE: MUÑOZ PEREZ WILFREDO

**A: VARGAS ESCOLASTICA**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 23-05-2018 Radicación: 2018-315-6-552

Doc: ESCRITURA 255 DEL 26-12-2017 NOTARIA UNICA DE JESUS MARIA

VALOR ACTO: \$10,000,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA

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

DE: MUÑOZ PEREZ WILFRIDO

CC# 2104682

DE: ORTIZ MUÑOZ TERESA DE JESUS

CC# 28188945

**A: MUÑOZ ORTIZ EDGAR ENRIQUE**

CC# 5711810 X

**A: MUÑOZ ORTIZ VICENTE**

CC# 3014130 X

**A: MUÑOZ ORTIZ VICTOR GERARDO**

CC# 13951493 X

**A: MUÑOZ ORTIZ WILSON JOSE**

CC# 5712545 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 15-08-2019 Radicación: 2019-315-6-964

Doc: OFICIO 212 DEL 09-08-2019 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE JESUS MARIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0414 DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES RADICADO: 2019-00034.

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

DE: TRANSPORTADORA DE GAS INTERNACIONAL S.A. ESP

NIT# 900134459

**A: MUÑOZ ORTIZ EDGAR ENRIQUE**

CC# 5711810

**A: MUÑOZ ORTIZ VICENTE**

CC# 3014130

**A: MUÑOZ ORTIZ VICTOR GERARDO**

CC# 13951493

**A: MUÑOZ ORTIZ WILSON JOSE**

CC# 5712545

**A: VARGAS ESCOLASTICA**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: 2017-315-3-69

Fecha: 03-06-2017

SE CORRIGE NUMERO DE ESCRITURA, 75 POR: 175. ERROR DIGITACION. VALE ART. 59 LEY 1579 DE 2012.

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*

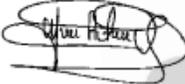
	<b>SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO &amp; REGISTRO</b> <small>al servicio de la justicia</small>	<b>OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PUENTE NACIONAL</b>
		<b>CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA</b>
<b>Certificado generado con el Pin No: 210428620242375916</b>		<b>Nro Matrícula: 315-12221</b>
Pagina 3 TURNO: 2021-315-1-3517		
Impreso el 28 de Abril de 2021 a las 09:50:17 AM		
<b>"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"</b>		
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página		
=====		
<b>FIN DE ESTE DOCUMENTO</b>		
El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos		
USUARIO: Realtech		
<b>TURNO: 2021-315-1-3517</b>	<b>FECHA: 28-04-2021</b>	
<b>EXPEDIDO EN: BOGOTA</b>		
<hr/>		
		
El Registrador: <u>WILSON ALIRIO TELLEZ GARCIA</u>		
		

Ilustración 9: Anexo 2, Consulta VUR; folio de matrícula 315-12221.

### 13. REGISTRO FOTOGRAFICO



Ilustración 10: fotografía de acceso a vía veredal que conduce al predio La Palma.



Ilustración 11: vía de acceso al predio La Palma.



Ilustración 12: válvula de gas colindante al predio.



Ilustración 13: fotografía de vista interna del predio.



Ilustración 14: fotografía de vista del área objeto de valoración.

## 14. ARTÍCULOS DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO Y RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

13.1 Artículo 226 del Código General del Proceso: *De acuerdo con el Código del Proceso: 13.1 Artículo 226 del Código General del Proceso “La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.*

*Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito.*

*No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas.*

*El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito.*

*Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.*

*El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones:*

### 1. *Identidad de participante*

*JEASSON MANUEL ALFONSO ZORRO*

*Auxiliar de la Justicia lista Instituto Geográfico Agustín Codazzi.*

### 2. *Datos de contacto*

*JEASSON MANUEL ALFONSO ZORRO*

*Dirección de notificación: Calle 73 # 9 – 42 Oficina 503, Bogotá D.C.*

*Identificación: C.C. 1.010.167.299*

*Número Fijo: +571 9 26 12 45*

*Número Móvil: 310 479 56 65*

### 3. *Profesión de los participantes en la elaboración del dictamen*

*JEASSON MANUEL ALFONSO ZORRO*

*Dirección: Calle 73 # 9 – 42 Oficina 503*

*Teléfono: +571 3681839*

*www.ingenierialegal.com.co*

4. Lista de publicaciones relacionadas con valoración.

JEASSON MANUEL ALFONSO ZORRO manifiesta que a la fecha no ha realizado publicaciones con respecto al tema de valoración.

5. Lista de avalúos presentados

CLIENTE	PRODUCTO	AÑO	CANTIDAD
ESTUDIOS TECNICOS S.A.S	AVALÚOS DE SERVIDUMBRE	2016	10
ARCE ROJAS	AVALÚOS DE SERVIDUMBRE	2016	4
SERVICIOS DE SERVIDUMBRES U.T.	AVALÚOS DE SERVIDUMBRE	2016	31
ARCE ROJAS	AVALÚOS DE SERVIDUMBRE LEGAL	2017	35
SERVICIOS DE SERVIDUMBRES U.T.	AVALÚOS DE SERVIDUMBRE	2017	15
ISAGEN S.A E.S.P.	AVALÚO DE INMUEBLES	2018	27
SERVICIOS DE SERVIDUMBRES U.T.	AVALÚOS DE SERVIDUMBRE	2018	9
COMMERCIAL OPERATIONS COMPANY S.A.S.	AVALÚOS DE SERVIDUMBRE	2018	247
COMMERCIAL OPERATIONS COMPANY S.A.S.	AVALÚO COMERCIAL	2018	7

No	JUZGADO	RADICADO	DEMANDANTE	DEMANDADO(S)	FMI	PREDIO
1	Promiscuo Municipal de Chipaque	2017 - 033	TGI SA ESP	Agapito Hortúa Hernández	152 - 23709	Delicias
2	Promiscuo Municipal de Chipaque	2017 - 032	TGI SA ESP	Jorge Rodríguez Camacho, Héctor José Ortegón Niño y Hernando Alexander Jaramillo González	152 - 23618	Las Brisas
3	Promiscuo Municipal de Chipaque	2017 - 023	TGI SA ESP	José Roso Barbosa, Nina Angel Sabogal y Fausto Guavita Torres	152 - 33307	La Mana
4	Promiscuo Municipal de Chipaque	2017 - 044	TGI SA ESP	Rosa Alicia Guavita de Peralta y personas indeterminadas titulares de derecho real	152 - 34216	El Salvio
5	Promiscuo Municipal de Chipaque	2017 - 031	TGI SA ESP	Martha Cecilia Jaramillo Bohórquez y Hernando Alexander Jaramillo González	152 - 23617	San Eduardo
6	Promiscuo Municipal de Chipaque	2017 - 045	TGI SA ESP	Gloria Esther Villalobos Barato	152 - 35330	El Recuerdo
7	Promiscuo Municipal de Chipaque	2016 - 111	TGI SA ESP	Pedro Senen Romero Hurtado y María del Carmen Macías Rodríguez	152 - 42541	Ana Elvira
8	Promiscuo Municipal de Chipaque	2016 - 110	TGI SA ESP	Agapito Hortúa Hernández y Bertha Hortúa Hernández	152 - 62412	Trilladero
9	Promiscuo Municipal de Chipaque	2016 - 091	TGI SA ESP	Ana Cecilia Tautiva, Jesús María Tautiva y María Teresa Cerón Villalobos	152 - 42325	Villarita
10	Promiscuo Municipal de Chipaque	2016 - 090	TGI SA ESP	Lady Viviana Tautiva Barbosa y Empresas Públicas de Medellín	152 - 42323	El Manzano
11	Segundo Civil del Circuito de Bogotá	2017 - 229	TGI SA ESP	Bio Construcciones de Colombia	505 - 353018	Lagunita
12	38 Civil del Circuito de Bogotá	2017 - 274	TGI SA ESP	Bio Construcciones de Colombia	505 - 40054308	Los Reyes Lote Uno A
13	18 Civil Municipal de Bogotá	2017 - 764	TGI SA ESP	Helbert Rene Díaz Pachon	505 - 554118	Lote 3 Pretil de los Conejos Olarte
14	Primero Civil del Circuito de Bogotá	2017 - 125	TGI SA ESP	Aida Mercedes Leguizamón Ruíz	505 - 861821	Buena Vista
15	40 Civil del Circuito de Bogotá	2017 - 091	TGI SA ESP	José Antonio Molano Becerra, María Isabel Cortés de Molano, Emma Molano de Orjuela, Arnulfo Molano Cortés y Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (por contar con una servidumbre sobre el predio)	505 - 1190292	Las Mercedes
16	16 Civil del Circuito de Bogotá	2017 - 228	TGI SA ESP	Emma Molano de Orjuela y Arnulfo Molano Cortés	505 - 1190291	El Triunfo
17	Promiscuo Municipal de Tibasosa	2016 - 214	TGI SA ESP	Efraín López Africano y Rosenda Florez de Florez	074 - 54189	El Triángulo
18	Promiscuo Municipal de Tibasosa	2016 - 213	TGI SA ESP	Juan José Galindo Montañez y María Elena Sandoval	074 - 48391	Rural
19	Promiscuo Municipal de Tibasosa	2016 - 212	TGI SA ESP	Elsy Janeth Cogua Gonzalez	074 - 59225	San Carlos
20	Segundo Municipal de Vélez	2016 - 078	TGI SA ESP	Marina Velasco Sanchez, Ana Lucia Velasco Sanchez	034 - 3533	El Oriente
21	Promiscuo Municipal de Togui	2016 - 066	TGI SA ESP	Jorge Antonio Hernandez Mendoza Cleofelina Gamboa de Hernandez, Adriana Maria Hernandez Gamboa, Nancy Amparo Hernandez Gamboa, Jorge Saul Hernandez Gamboa.	083 - 34240	Las Cabañas
22	Promiscuo Municipal de Cóbbita	2017 - 091	TGI SA ESP	Hugo Fernando Fuquen Quintero y Herederos indeterminados de Severo Fuquen	070 - 118025	Lote La Rosa
23	Promiscuo Municipal de Cóbbita	2017 - 076	TGI SA ESP	Luis Otilio Tocarruncho	070 - 6133	La Ranchería

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE BUCARAMANGA	
Solicitado a IGAC por medio del radicado:	680013121001-2018-00063-00
Acto interlocutorio	428
Parte demandante	Pedro Elías Ramírez Siza y otra
Parte demandada	José Antonio Ríos Muñiz.
Predio	"San Isidro Parcela 18", vereda El 40, municipio El Carmen de Chucurí(Sder).

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE BARRANCABERMEJA	
Solicitado a IGAC por medio del radicado:	68001312140120100000000
Acto interlocutorio	684
Parte demandante	Irene Leon de Robles, José Manuel Robles
Parte demandada	Carlos Enrique Rey Melendez
Predio	El Roble - Las Montoyas

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE BUCARAMANGA	
Solicitado a IGAC por medio del radicado:	680013121001-2018-00071-00
Acto interlocutorio	258
Parte demandante	Isidoro Jaimes Luna y otra.
Parte demandada	Félix Maria Rueda Ortiz
Predio	La Victoria, vereda La Laguna, municipio del Carmen de Chucurí

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE BARRANCABERMEJA	
Solicitado a IGAC por medio del radicado:	68081312100120100000000
Acto interlocutorio	830
Parte demandante	Rocio Tuberquia Salazar y Harol Ruth Tuberquia Salazar
Parte demandada	
Predio	La Brasilia, vereda Los Indios, municipio Cimitarra

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE BUCARAMANGA	
Solicitado a IGAC por medio del radicado:	680013121001-2018-00016-00
Acto interlocutorio	1263
Parte demandante	Pedro Elías Ramírez Siza y otra
Parte demandada	José Antonio Ríos Muñiz.
Predio	LOTE DE TERRENO, PARTEDEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN "PUERTO BUENO" Y "LA CONCEPCION", PARTE DEL PREDIO "MALAGANA", vereda La Rochela, municipio Cimacota.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE BUCARAMANGA	
Solicitado a IGAC por medio del radicado:	680013121001-2018-00016-00
Acto interlocutorio	1263
Parte demandante	Pedro Elías Ramírez Siza y otra
Parte demandada	José Antonio Ríos Muñiz.
Predio	50% del predio "MALAGANA", vereda La Rochela, municipio Cimacota.

<b>JUZGADO SEGUNDO CIVIL ESPECIALIZADO EN RESTITUCION DE TIERRAS DE BARRANCABERMEJA DE DESCONGESTION</b>	
Solicitado a IGAC por medio del radicado:	680813121001-2018-00012-00
Acto interlocutorio	390
Parte demandante	Maria Berta Niño, Clara Ines Rigoberto y Fredy Marin Niño en representacion del haber herencial de Luis Francisco Marin (Q.E.P.D)
Parte demandada	
Predio	El Diamante, vereda Los Indios, municipio Cimitarra.

6. *Designaciones en procesos anteriores por la parte demandante*

*JEASSON MANUEL ALFONSO ZORRO no ha sido designado en este juzgado anteriormente.*

7. *Incursión en causales de exclusión de lista de auxiliares de la justicia*

*JEASSON MANUEL ALFONSO ZORRO con la suscripción del presente documento manifiesto que no acredita alguna de las causales de exclusión de esta mencionados en el artículo 50 del código general del proceso.*

8. *Métodos de valoración en concordancia con anteriores avalúos de servidumbre*

*La metodología por la cual se sustenta el dictamen pericial incluido en el avalúo comercial presentado es un estudio económico, contemplado por las autoridades colombianas específicamente 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 2.008, dicha metodología es implementada regularmente para este tipo de estudios. Así como la resolución 898 de 2014.*

*Por tal razón manifiesto que he empleado este método en este y anteriores avalúos.*

9. *Método de valoración en concordancia a los practicados en el ejercicio de la profesión.*

*El ejercicio de la valoración se puede ayudar de múltiples ciencias y técnicas, estas siendo concernientes al objeto de valoración, para la valoración de inmuebles en Colombia en el ejercicio norma de la actividad valuatoria encontramos que los métodos de valoración se encuentran descritos en la resolución número seiscientos veinte (620) del 23 de septiembre de 2.008, proferida por el IGAC a la que se acoge el presente informe.*

**13.2 RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:**

*Jeasson Manuel Alfonso Zorro no se hace responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).*

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

*El contenido de las fuentes de información o datos suministrados por el solicitante del presente dictamen pericial no es responsabilidad del perito evaluador. Lo anterior de conformidad con el artículo*

Dirección: Calle 73 # 9 – 42 Oficina 503

Teléfono: +571 3681839

www.ingenierialegal.com.co

*14 del Decreto 1420 de 1998, el cual reza:” Artículo 14°. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas”.*

*Así mismo, conforme a lo señalado en el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, la vigencia del avalúo es de un año contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Por tal razón, los avalúos que pierdan esta vigencia deben realizarse nuevamente y no se puede efectuar actualizaciones a través de índices o metodologías no establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.*

*A excepción del objeto del Avalúo por parte de la Transportadora de Gas Internacional S.A. ESP – TGI S.A. ESP, se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito de Ingeniería Legal S.A.S., el informe se acoge al Artículo 226 del Código General del Proceso.*

*Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.*

*Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.*

*Jeasson Manuel Alfonso Zorro no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.*

*Los honorarios no dependen de aspectos del informe.*

*La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.*

*Jeasson Manuel Alfonso Zorro cumple los requisitos de acreditación requeridos para la suscripción de este avalúo.*

*Jeasson Manuel Alfonso Zorro tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.*

*Jeasson Manuel Alfonso Zorro realizo una visita de inspección ocular para verificación al bien inmueble objeto de valuación.*

*Jeasson Manuel Alfonso Zorro, así como Ingeniería Legal S.A.S. manifestamos no tener interés alguno en esta propiedad; así como también manifestamos no haber sido propietarios parciales o totales de la misma, ni estamos interesados directa o indirectamente en adquirirla en fecha futura.*

*Jeasson Manuel Alfonso Zorro e Ingeniería Legal S.A.S. manifestamos que no existe relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.*

Dirección: Calle 73 # 9 – 42 Oficina 503

Teléfono: +571 3681839

[www.ingenierialegal.com.co](http://www.ingenierialegal.com.co)

*Jeasson Manuel Alfonso Zorro e Ingeniería Legal S.A.S. manifestamos que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.*

*Atentamente,*



**JEASSON MANUEL ALFONSO ZORRO**

**Mat. Prof. 25222-295914 C.N.D.**

**RAA AVAL-1010167299**



  
*Universidad Externado de Colombia*

*El Director y el Cuerpo Docente de la Facultad de*

*Derecho*

*en nombre de la República de Colombia y por autorización del  
Ministerio de Educación Nacional, en atención a que*

*Jeasson Manuel Alfonso Zorro*

*C.C. n.º 1.010.167.299 de Bogotá D.C.*

*currió los estudios y cumplió los demás requisitos del programa de Especialización, le confieren el título de*

*Especialista en Derecho de Tierras*

*le confieren el presente Diploma, expedido con el sello mayor de la Universidad.*

*Bogotá, D.C., 8 de Noviembre de 2016 Auto 16443 Folio 889 Libro n.º 21*



*[Signature]*  
Rector

*[Signature]*  
Secretaría General

*[Signature]*  
Director

*Anotado: Registro n.º 65538 Folio 11 Libro DEEP-1*

*Fecha: Bogotá, D.C., 9 de Noviembre de 2016*

VIGILADO  
MEC2000



**LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**  
CONFIERE EL TÍTULO DE

**Ingeniero Catastral y Geodesta**

A

**Jeasson Manuel Alfonso Zorro**

Con c.c. No. 1.010.167.299 de Bogotá D.C.

QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS,  
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

**DIPLOMA**

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., A LOS 25 DÍAS DEL MES DE Diciembre DE 2014

  
No. 20117

Registro No. 22.7634 Folio No. 784 Libro No. 13



PIN de Validación: b4490ad4



**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) JEASSON MANUEL ALFONSO ZORRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010167299, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1010167299.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JEASSON MANUEL ALFONSO ZORRO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p><b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <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>	<p><b>Fecha</b> 09 Oct 2017</p>	<p><b>Régimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <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>	<p><b>Fecha</b> 09 Oct 2017</p>	<p><b>Régimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 09 Oct 2017</p>	<p><b>Régimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <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>	<p><b>Fecha</b> 09 Oct 2017</p>	<p><b>Régimen</b> Régimen Académico</p>



PIN de Validación: b4490ad4



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



**Categoría 13 Intangibles Especiales**

**Alcance**

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

**Fecha**  
09 Oct 2017

**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: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA

Dirección: CALLE 95 NO 71 - 45

Teléfono: +57 3104795665

Correo Electrónico: [ing.manuel.zorro@gmail.com](mailto:ing.manuel.zorro@gmail.com)

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

Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

**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) JEASSON MANUEL ALFONSO ZORRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1010167299.**

**El(la) señor(a) JEASSON MANUEL ALFONSO ZORRO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.**

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



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b4490ad4**

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 veintiocho (28) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3

Dirección: Calle 73 # 9 – 42 Oficina 503

Teléfono: +571 3681839

[www.ingenierialegal.com.co](http://www.ingenierialegal.com.co)

Página 36 de 37



PIN de Validación: b4490ad4



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



Firma: \_\_\_\_\_

Alexandra Suarez  
Representante Legal