

**Remisión avalúo servidumbre Rad. 68001-31-03-010-2020-00099-00**

RAFAEL MORA NAVARRO &lt;rafaelmora27@hotmail.com&gt;

Mié 1/06/2022 12:06 PM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga &lt;j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

**Buenos días****Señores****Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga****Bucaramanga - Santander****E.S.D.**

**RADICADO:** 68001-31-03-010-2020-00099-00  
**PROCESO:** Servidumbre  
**DEMANDANTE:** ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.  
**DEMANDADO:** MARIA YOLANDA GARCIA DE GOMEZ

**Adjunto avalúo.****Feliz día**

Cordialmente,

**Rafael Enrique Mora Navarro**

Gerente

Calle 42 No. 27A - 24 Apto. 501  
Edificio Pontevedra  
Bucaramanga – Santander6 82 12 89  
300 212 6556

Aviso Legal: La privacidad y la confidencialidad de información aquí suministrada contienen datos personales los cuales están protegidos por la Constitución Nacional artículo 15, Ley 23 de 1981 artículo 34, Resolución 1995 de 1999 artículo 14, Ley 1581 de 2012 y el decreto 1377 de 2013. Esta información se suministra por previa autorización de su titular por lo que se advierte las consecuencias jurídicas al uso y/o tratamiento diferente que se le dé. Al recibir la información adquiere la obligación de protegerla, guardar y mantener el secreto de los datos de carácter personal que su titular ha autorizado entregar. Está prohibida la retención, grabación, utilización, aprovechamiento o divulgación con cualquier propósito. Si por error recibe este mensaje, por favor destruya su contenido y avise a su remitente.

Bucaramanga, 26 de mayo de 2022

Señores  
**Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga**  
Bucaramanga - Santander  
E.S.D.

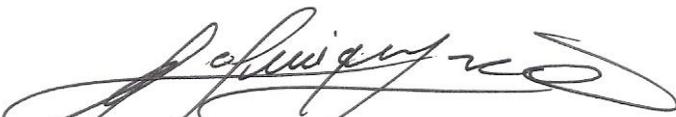
**RADICADO: 68001-31-03-010-2020-00099-00**  
**PROCESO: Servidumbre**  
**DEMANDANTE: ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.**  
**DEMANADADO MARIA YOLANDA GARCIA DE GOMEZ**

**Rafael Enrique Mora Navarro** con registro abierto de evaluadores en las categorías de Intangibles especiales entre otros.

Designado por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga, para practicar la labor requerida dentro del proceso de la referencia e identificado como aparece al pie de la firma, me permito presentar el informe en forma clara, precisa y detallada, para el presente caso.

Espero haber cumplido con la labor asignada por el Honorable Tribunal y quedo a disposición de ustedes para cualquier inquietud.

Atentamente,



**Ing. Rafael Enrique Mora Navarro**  
R.N.A 776  
RAA AVAL 13804419

Bucaramanga, 26 de mayo de 2022

Señores  
**Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga**  
Bucaramanga - Santander  
E.S.D.

**RADICADO: 68001-31-03-010-2020-00099-00**  
**PROCESO: Servidumbre**  
**DEMANDANTE: ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.**  
**DEMANDADO: MARIA YOLANDA GARCIA DE GOMEZ**

**Rafael Enrique Mora Navarro**, Contador e Ing. Industrial, con especialización en Finanzas, Con registro de Avaluador RAA - AVAL 13804419, y RNA No 776 designado por el Juzgado Cuatro Civil Municipal de Bucaramanga, Departamento de Santander, para practicar la labor requerida dentro del proceso de la referencia e identificado como aparece al pie de la firma, me permito presentar el informe en forma clara, precisa y detallada, para el presente caso.

## 1. SOLICITUD O ENCARGO VALUATORIO

*Dirimir lo relacionado con el valor de la indemnización, teniendo en cuenta los dos informes ya presentados, el objeto del gravamen, así como las afectaciones que sufrirá el predio con ocasión de la servidumbre. (Para dicho efecto deberá realizar la visita correspondiente al predio de acuerdo a las normas técnicas y apoyarse en el material probatorio obrante en el expediente), para 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 Bárbara" identificado con la M.I. 321-41132 de la oficina de instrumentos públicos del Socorro de propiedad de MARIA YOLANDA GARCÍA DE GOMEZ*

## 2. BASAMENTO FACTICO

Como fundamento de la experticia debo basarme en el requerimiento

- ✚ Avalúo imposición de servidumbre eléctrica e indemnización por daños y perjuicios causados al predio Santa Bárbara de fecha 22 de noviembre del 2021, realizado Horacio Sotomonte Calderón.
- ✚ Informe técnico de avalúo de servidumbre eléctrica de fecha 23 de abril del 2021, realizado Miguel Rueda Ramírez.
- ✚ Informe técnico de avalúo de servidumbre eléctrica de noviembre 22 del 2021 realizado por Horacio Sotomonte Calderón
- ✚ Certificado de libertad y tradición de fecha 9 de noviembre del 2020
- ✚ Resolución No. 136 del 2018 de la Alcaldía Municipal del Socorro – Licencia de Construcción. Expide Licencia de Construcción no. 105 construcción para un predio rural ubicado en el Socorro - Santander
- ✚ Resolución No. 90708 del 30 de agosto del 2013: Reglamento Técnico de instalaciones Eléctricas RETIE.
- ✚ Resolución 620 del 2008 IGAC
- ✚ Ley 57 de 1887 Código Civil Colombiano
  
- ✚ Legislación Aplicable

La Ley 56 de 1981 por la cual se dictan normas sobre obras públicas de generación eléctrica y acueductos, sistemas de regadío y otras y se regulan las expropiaciones y servidumbres de los bienes afectados por tales obras, y en la que son declarados de utilidad pública todos aquellos planes, proyectos y obras destinadas a la generación, transmisión y distribución de energía, aplicada lo establecido en el Artículo 58 de la Constitución política que avala y afirma del interés general ubicándolo por encima del interés particular.

La Resolución 9 0708 de 2013, mediante la cual se expide el nuevo Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE del Ministerio de Minas y Energía,

donde se presentan las franjas de servidumbres “estimadas” y las distancias mínimas de seguridad.

De igual forma, la Ley 142 de 1994 (Ley de servicios públicos domiciliarios, Reglamentada por el Decreto Nacional 2785 de 1994, por el Decreto Nacional 3087 de 1997, por el Decreto Nacional 302 de 2000, por el Decreto Nacional 847 de 2001, por el Decreto Nacional 1713 de 2002, y Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1641 de 1994 y el Decreto Nacional 549 de 2007) en su Artículo 56 declara de utilidad pública todas aquellas obras destinadas al desarrollo y ejecución de las obras destinadas a la prestación de servicios públicos.

Por su parte el Artículo 57 de esta ley (142), señala de manera expresa todas aquellas actividades que la entidad tiene la facultad de realizar en los predios de propiedad particular requeridos, para el desarrollo de su objeto. Entre ellas se encuentran las siguientes: 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.

Igualmente lo contenido en el Artículo 25 de la Ley 142 de 1994, en el Decreto 2811 de 1974, en la Ley 80 de 1993 y el Decreto 22 de 1983, se establecen como de utilidad pública la infraestructura eléctrica nacional y además, las disposiciones establecidas en la Ley 142 de 1994, en la Ley 56 de 1981, en el Decreto 222 de 1983 y en el Decreto 2580 de 198, se constituyen en la principal regulación aplicable a la naturaleza de las servidumbres eléctricas.

Información tomada de Colombiamania.com

#### **Resolución 18039 de 2004, del Ministerio de Minas y Energía.**

Para los efectos del presente Reglamento se, se estandarizan los siguientes niveles de tensión para sistemas de corriente alterna, los cuales se adoptan de la NTC 1340: Extra alta tensión (EAT): corresponde a tensiones superiores a 230 Kv. y 500Kv.

#### Código Civil Colombiano.

**ARTICULO 879. CONCEPTO DE SERVIDUMBRE.** Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño. Predio sirviente el que sufre el gravamen y predio dominante el que reporta la utilidad.

Con respecto al predio dominante, la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, se llama pasiva.

**ARTICULO 881. SERVIDUMBRES CONTINUAS Y DISCONTINUAS.** Servidumbre continua es la que se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre de acueducto por un canal artificial que pertenece al predio dominante; y servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito.

**ARTICULO 882. SERVIDUMBRES POSITIVAS, NEGATIVAS, APARENTES E INAPARENTES.** Servidumbre positiva es, en general, la que sólo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer, como cualquiera de las dos anteriores; y negativa, la que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le sería lícito, como la de no poder elevar sus paredes sino a cierta altura.

Las servidumbres positivas imponen a veces al dueño del predio sirviente la obligación de hacer algo, como la del artículo 900.

Servidumbre aparente es la que está continuamente a la vista, como la del tránsito, cuando se hace por una senda o por una puerta especialmente destinada a él; e inaparente la que no se conoce por una señal exterior, como la misma de tránsito, cuando carece de estas dos circunstancias y de otras análogas.

**ARTICULO 886. DERECHO DE REALIZAR OBRAS INDISPENSABLES PARA USAR LA SERVIDUMBRE.** El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla; pero serán a su costa, si no se ha establecido lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, le será lícito exonerarse de la obligación, abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras.

**ARTICULO 923. DERECHOS DEL PROPIETARIO DEL PREDIO SIRVIENTE.** El dueño del predio sirviente tendrá derecho para que se le pague el precio de todo el terreno que fuere ocupado por el acueducto; el de un espacio a cada uno de los costados, que no bajará de un metro de anchura en toda la extensión de su curso, y podrá ser mayor por convenio de las partes, o por disposición del juez, cuando las circunstancias lo exigieren; y un diez por ciento más sobre la suma total. Tendrá, además, derecho para que se le indemnice de todo perjuicio ocasionado por la

construcción del acueducto y por sus filtraciones y derrames que puedan imputarse a defectos de construcción.

## **CONCEPTO DE SERVIDUMBRE.**

Se tomará el concepto como se encuentra en el Código Civil Colombiano:

### **“TÍTULO XI: DE LAS SERVIDUMBRES**

ARTICULO 879. <CONCEPTO DE SERVIDUMBRE>.

Servidumbre predial o simple servidumbre, **es un gravamen** impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

ARTICULO 880. <SERVIDUMBRES ACTIVAS Y PASIVAS>.

Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad.

Con respecto al predio dominante, la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, se llama pasiva.

ARTICULO 881. <SERVIDUMBRES CONTINUAS Y DISCONTINUAS>.

Servidumbre continua es la que se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre de acueducto por un canal artificial que pertenece al predio dominante; y servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito.

ARTICULO 882. <SERVIDUMBRES POSITIVAS, NEGATIVAS, APARENTES E INAPARENTES>.

Servidumbre positiva; es, en general, la que sólo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer, como cualquiera de las dos anteriores; y negativa, la que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le sería lícito, como la de no poder elevar sus paredes sino a cierta altura.

Las servidumbres positivas imponen a veces al dueño del predio sirviente la obligación de hacer algo, como la del artículo 900.

Servidumbre aparente es la que está continuamente a la vista, como la del tránsito, cuando se hace por una senda o por una puerta especialmente destinada

a él; e inaparente la que no se conoce por una señal exterior, como la misma de tránsito, cuando carece de estas dos circunstancias y de otras análogas.

ARTICULO 883. <INSEPARABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES DEL PREDIO>. Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen.

ARTICULO 884. <PERMANENCIA E INALTERABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES>.

Dividido el predio sirviente no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquél o aquéllos a quienes toque la parte en que se ejercía.

Así, los nuevos dueños del predio que goza de una servidumbre de tránsito, no pueden exigir que se altere la dirección, forma, calidad o anchura de la senda o camino destinado a ella.

ARTICULO 885. <DERECHO A LOS MEDIOS PARA USAR LA SERVIDUMBRE>.

El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla. Así, el que tiene derecho de sacar agua de una fuente, situada en la heredad vecina, tiene el derecho de tránsito para ir a ella, aunque no se haya establecido expresamente en el título.

ARTICULO 886. <DERECHO DE REALIZAR OBRAS INDISPENSABLES PARA USAR LA SERVIDUMBRE>.

El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla; pero serán a su costa, si no se ha establecido lo contrario; y aun cuando el dueño del predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, le será lícito exonerarse de la obligación, abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras.

ARTICULO 887. <ALTERACIONES EN LA SERVIDUMBRE>.

El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir, ni hacer más incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo.

Con todo, si por el transcurso del tiempo llegare a serle más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; y si las variaciones no perjudican al predio dominante, deberán ser aceptadas.

ARTICULO 888. <SERVIDUMBRES NATURALES, LEGALES O VOLUNTARIAS>.

Las servidumbres, o son naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre

**ARTICULO 890. <DIVISIÓN DEL PREDIO DOMINANTE>.**

Dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente

**Capítulo I.**

**De las Servidumbres Naturales**

**ARTICULO 905. <DERECHO A SERVIDUMBRE DE TRANSITO>.**

Si un predio se halla destituido de toda comunicación con el camino público, por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y resarciendo todo otro perjuicio.

**ARTICULO 906. <PERITOS EN LA REGULACIÓN DE LA SERVIDUMBRE DETRANSITO>.**

Si las partes no se convienen, se reglará por peritos tanto el importe de la indemnización como el ejercicio de la servidumbre.

**ARTICULO 907. <EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE TRANSITO>.**

Si concedida la servidumbre de tránsito, en conformidad a los artículos precedentes, llega a no ser indispensable para el predio dominante, por la adquisición de terrenos que le dan un acceso cómodo al camino, o por otro medio, el dueño del predio sirviente tendrá derecho para pedir que se le exonere de la servidumbre, restituyendo lo que al establecer ésta se le hubiere pagado por el valor del terreno.

**ARTICULO 908. <CONSTITUCIÓN OBLIGATORIA DE SERVIDUMBRE DETRANSITO>.**

Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si es adjudicada a cualquiera de los que lo poseían pro indiviso, y en consecuencia esta parte viene a quedar separada del camino, se entenderá concedida a favor de ella una servidumbre de tránsito, sin indemnización alguna.”

 **CARGA ADICIONAL**

Artículo 923. Derechos del propietario del predio sirviente

El dueño del predio sirviente tendrá derecho para que se le pague el precio de todo el terreno que fuere ocupado por las redes eléctricas y por los espacios a cada uno de los costados, de acuerdo a la normatividad establecida en el RETIE, cuando las circunstancias lo exigieren; Tendrá, además, derecho para que se le indemnice de todo perjuicio ocasionado por la construcción del acueducto y a las indemnizaciones futuras que se generen.

### 3. ANALISIS DE LOS AVALÚOS

De acuerdo al mandato del señor Juez “***Dirimir lo relacionado con el valor de la indemnización, teniendo en cuenta los dos informes ya presentados, el objeto del gravamen, así como las afectaciones que sufrirá el predio con ocasión de la servidumbre. (Para dicho efecto deberá realizar la visita correspondiente al predio de acuerdo a las normas técnicas y apoyarse en el material probatorio obrante en el expediente), para 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 Bárbara” identificado con la M.I. 321-41132 de la oficina de instrumentos públicos del Socorro de propiedad de MARIA YOLANDA GARCÍA DE GOMEZ.***” Así las cosas, el perito procede a hacer un análisis de los avalúos presentados por los peritos y que se han registrado en el numeral de basamento factico.

#### 3.1. Avalúo de Horacio Sotomonte Calderón de fecha Noviembre del 2021

Este informe valuatorio utiliza el método de renta para determinar el valor del predio, sin embargo, la norma da prioridad al método de mercado sobre los otros tres y solo cuando no se consigue mercado deberá utilizarse, otros de los métodos. La valoración de los arboles obedece a un inventario del propietario. El concepto de pisoteo se utiliza para servidumbres petroleros en el que el terreno agrícola sufre un gran deterioro por la compactación que se hace por el ingreso de maquinaria pesada. Se acepta la valoración de procesos de mejora de pastos que se daña por las obras y el paisaje de personal al mismo sin embargo no se puede considera que la franja de servidumbre se daña en su totalidad y además otra franja en la que se observa vestigios de haber entrada los contratistas de la ESSA a los sitios de las torres. También se acepta que en el proceso de tendido de las redes de alta tensión hayan dañado las cercas existentes en los potreros por lo que se considera este ítem. Muy difícil estimar la perdida de peso de ganado por cuanto no se hizo esta trazabilidad

### **3.2. Avalúo de Miguel Rueda Ramírez de fecha Abril del 2021**

En este informe el estudio utiliza como base los avalúos realizados para la compra de franjas de terreno en los predios que van a ser afectados por la variante vial de San Gil sobre la carretera Bogotá la costa Atlántica. Le falta considera arreglo de cercas y arreglos de pastos dañados por el caminar y trasporte de material en la construcción de la torre

Así las cosas, el perito opta por hacer de nuevo el avalúo considerando factores que el avalúo del Ingeniero Miguel Rueda no se hizo y descartando otros factores que el avalúo de Horacio Sotomonte sobre los cuales no existe trazabilidad adecuada o actas firmadas por las partes que sustenten el avalúo.

## **4. INFORMACION DEL MUNICIPIO, EL SECTOR Y EL PREDIO**

### **4.1. DESCRIPCIÓN MUNICIPIO DEL SOCORRO**

Fundado en el año de 1681 hace parta de los municipios del departamento de Santander y esta equidistante de la capital del departamento que es Bucaramanga 121 kilómetros. Es importante en la historia de Colombia por el papel que desempeño en la Revolución Comunera y en el desarrollo económico de la región en la época de la Colonia.

#### **4.1.1. Límites Municipales**

El municipio ubicado hacia la parte central del departamento límite con los siguientes municipios:

Norte: con los municipios de Cabrera Y Pinchote

Sur: con los municipios de Confines y palmas del Socorro

Oriente: con el municipio de Paramo

Occidente: con los municipios de Simacota y el Palmar

#### **4.1.2. Situación Geográfica Del Socorro**

Extensión total: 122,1 Km<sup>2</sup>

Extensión Área Urbana 219,5 ha.

Temperatura promedio 24°C

Precipitación 4.446 mm

Altitud 1.230 msnm

Piso térmico: medio

Extensión rural: 11.990,5 ha

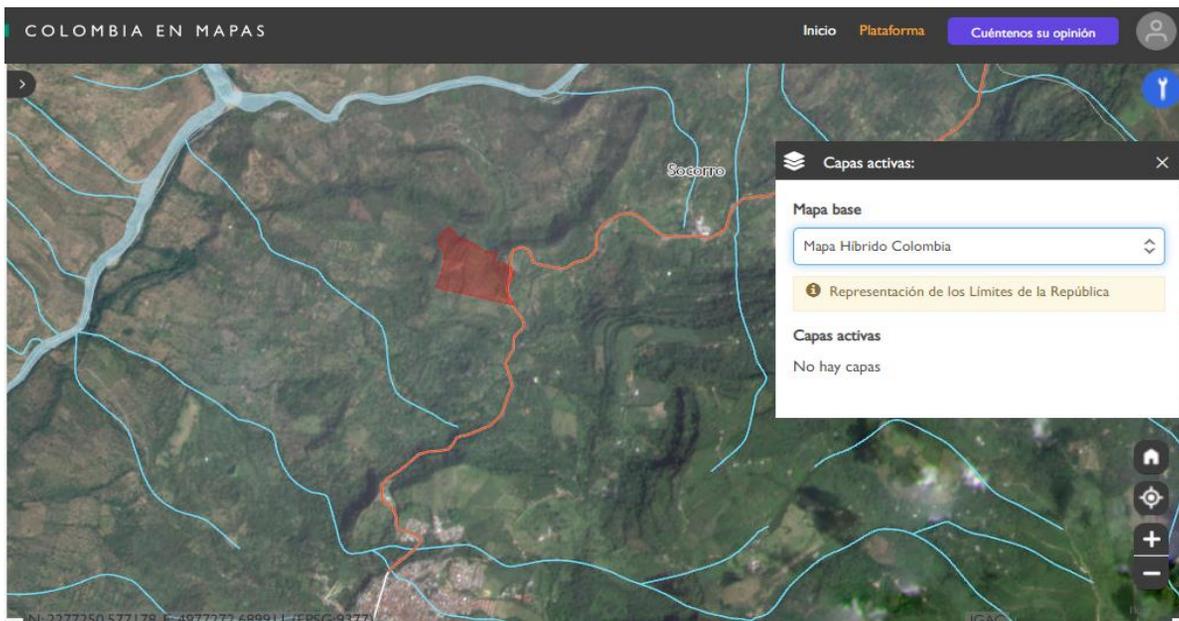
Distancias de referencia: 278 km (6h) de la capital de la república (Bogotá); y 121 km (2,3 h) de la capital del departamento (Bucaramanga)

#### 4.1.3. Clima Y Vegetación.

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 m s. n. m.) y el bosque seco tropical (900 a 1.200 m s. n. m.). 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. (fuente Wikipedia)

#### 4.1.4. Hidrografía

Hoy la hidrográfica del Río Suárez: nace en la laguna de Fúquene (Boyacá) y entra a Santander por el sur, unida al Río Chicamocha, para recibir al Río Fonce en el sector de Baraya. El río Suárez, en su recorrido, es tributado por las aguas de la quebrada La Honda con sus afluentes: la quebrada La Ventana, cañada del Horno; las quebradas La Lajita, Platanitos, Las Lajas, La Verdina, Miralindo; la cañada el Espanto, y la quebrada Barirí. (fuente Wikipedia).



Fuente: Geo portal del IGAC

## 4.2. EL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL PREDIO

El predio se encuentra en una zona de pequeños y medianos predios con vocación ganadera y labranzas de cultivos de caña, café, cítricos, frijol, 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 como 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".

La Topografía del sector en donde se encuentra el predio es ondulada y quebrada como lo es el predio mismo.

## 4.3. PREDIO OBJETO DE LA SERVIDUMBRE: SANTA BARBARA

### 4.3.1. Información General Del Predio

Se encuentra localizado aproximadamente a 1,5 kilómetros adelante de la cárcel del Socorro en el punto conocido como Berlín a mano derecha. - situado en la Vereda Quebradas, municipio del Socorro; Se observa dentro del predio general que se realizan actividades de ganadería, pues existen potreros con pastos naturales y rastrojos y pasto estrella. El Predio dispone de energía eléctrica, y servicio de Acueducto Rural. En la franja de terreno o área de servidumbre no se encontró ningún tipo de construcción y su topografía es ondulada (tierras con lomos ligeramente planos o redondeados a alturas aproximadamente similares y pendientes cortas, que oscilan entre 1-3 y 7-12%) y fuertemente ondulado (tierras con lomos ligeramente planos o redondeados a alturas aproximadamente similares y pendientes cortas, que varían entre 1-3 y 12-25%.) y fuertemente quebrado (tierras con diferentes formas: Inclinaciones y longitud de pendientes, las cuales pueden ser cortas o largas con lomos redondeados, afilados, o ambos, con pendientes de 25-50%).

### 4.3.2. Características Físicas Generales Del Predio

-  Frente sobre la vía pública: Si costado occidental (san Gil Socorro mano derecha)
-  Cercas Perimetrales e Internas: presenta cercas perimetrales y divisorias
-  Vías de Acceso e Internas: si cuenta con vía interna parcial.

- ✚ Explotación Económica: agropecuario con el forestal.
- ✚ Recursos Hídricos: Acueducto veredal.
- ✚ Sistema de Riego: No evidencia sistema de riego.
- ✚ Relieve: Ondulados y fuertemente ondulados
- ✚ Pendientes que no exceden del 50%.
- ✚ Vocación del Suelo: Agropecuaria con aptitud de bosque protector y silvopastoril
- ✚ Caracterización Agrologica del predio.

Se considera que está ubicado en la clase agrologica VI descrita así: “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”.

Fuente: Resolución 02965 de 1995 Incora

#### **4.3.3. Linderos del Predio Santa Barbara**

Según escritura N°1517 del 15/12/2008, Notaria Primera de Socorro:

**POR EL NORTE:** 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.

**POR EL ORIENTE:** 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.

**POR EL SUR:** Colinda con el predio número uno, denominado La Unión, adjudicado a Jorge García, 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.

**POR EL OCCIDENTE:** 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.

## **5. INFORMACION BASICA**

### **5.1. TIPO DE AVALÚO.**

Avalúo de la indemnización presente (consolidada) y futura generada por la limitación de dominio que con ocasión de la servidumbre se genera y los perjuicios presentes (consolidados y Futuros cumpliendo con las disposiciones de la Resolución 620 del 23 de septiembre del 2008 del Instituto Agustín Codazzi. (IGAC) con el objeto de establecer el valor de la indemnización de la franja a intervenir.

- ✚ Resolución No. 90708 del 30 de agosto del 2013: Reglamento Técnico de instalaciones Eléctricas RETIE.
- ✚ Ley 57 de 1887 Código Civil Colombiano

### **5.2. SOLICITANTE DEL AVALÚO.**

Juzgado Décimo Civil Municipal de Bucaramanga

### **5.3. FECHA DE VISTA**

3 de mayo del 2022

#### 5.4. FECHA DEL INFORME

26 de mayo del 2022

#### 5.5. TIPO DE INMUEBLE

Fracción de terreno que hace parte del predio denominado Santa Barbara ubicado en la zona rural en la vereda Quebradas/ Caraota, Municipio de Socorro, departamento de Santander.

Fracción que corresponde a una servidumbre de paso, dos torres de energía eléctrica y de una línea de alta tensión que pasa por el predio en mención

**NOTA No. 1** La fracción de terreno que se valorara económicamente hace parte del predio de mayor extensión denominado Santa Barbara por lo tanto las condiciones físicas, normas, topografía y localización aplicada a la propiedad de mayor extensión.

#### 5.6. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

- ✚ Predio: Santa Barbara
- ✚ Vereda: Quebradas (Caraotas)
- ✚ Municipio: Socorro
- ✚ Departamento: Santander
- ✚ Coordenadas: 7° 09´ 34,0 W 73° 19´ 00,0

#### 5.7. PROPIETARIO

María Yolanda García de Gómez C.C. 29.862.683

#### 5.8. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO

- ✚ Matricula Inmobiliaria del predio: 321-41132
  - ✚ Numero catastral del predio: 68755-0000-0010-0100-000
  - ✚ Escritura de propiedad No. 1517 del 15/12/2008 Notaria Primera del Socorro.
  - ✚ Limitación A Dominio
- ✓ 0414 - Demanda en proceso de servidumbres 2019-00198-00, según oficio 0095 del 07/02/2020 del Juzgado Segundo Civil del circuito de Socorro. De Electrificadora de Santander S.A. E.S.P.

- ✓ 0414 - Demanda en proceso de servidumbres 2020-00099, según oficio 2231 del 21/08/2020 del Juzgado Décimo Civil del circuito de Socorro. De Electrificadora de Santander S.A. E.S.P.

✚ Servidumbre, Cesiones Y Afectaciones

- ✓ 324-Servidumbre de Acueducto Pasiva, según escritura No. 471 del 15/09/1959 Notaria Segunda de Socorro.
- ✓ 999- Cede Servidumbre de agua, según escritura No. 369 del 12/07/1984 Notaria Segunda de Socorro.
- ✓ 0343-Servidumbre de transito activa, según escritura No. 1517 del 15/12/2008 Notaria Primera de Socorro.

## 5.9. USO Y DESTINACION ACTUAL DEL PREDIO

En la actualidad el predio tiene un uso agroforestal con uso silvopastoril y de Bosque Protector normativamente permitido por el Esquema de Ordenamiento Territorial del Socorro.

Se desconocen fallas geológicas, estructurales, riesgos naturales y otros aspectos que puedan incidir en la estabilidad, integralidad o permanencia del predio o sus componentes en el tiempo. Este peritaje no tiene alcance sobre aspectos geotécnicos.

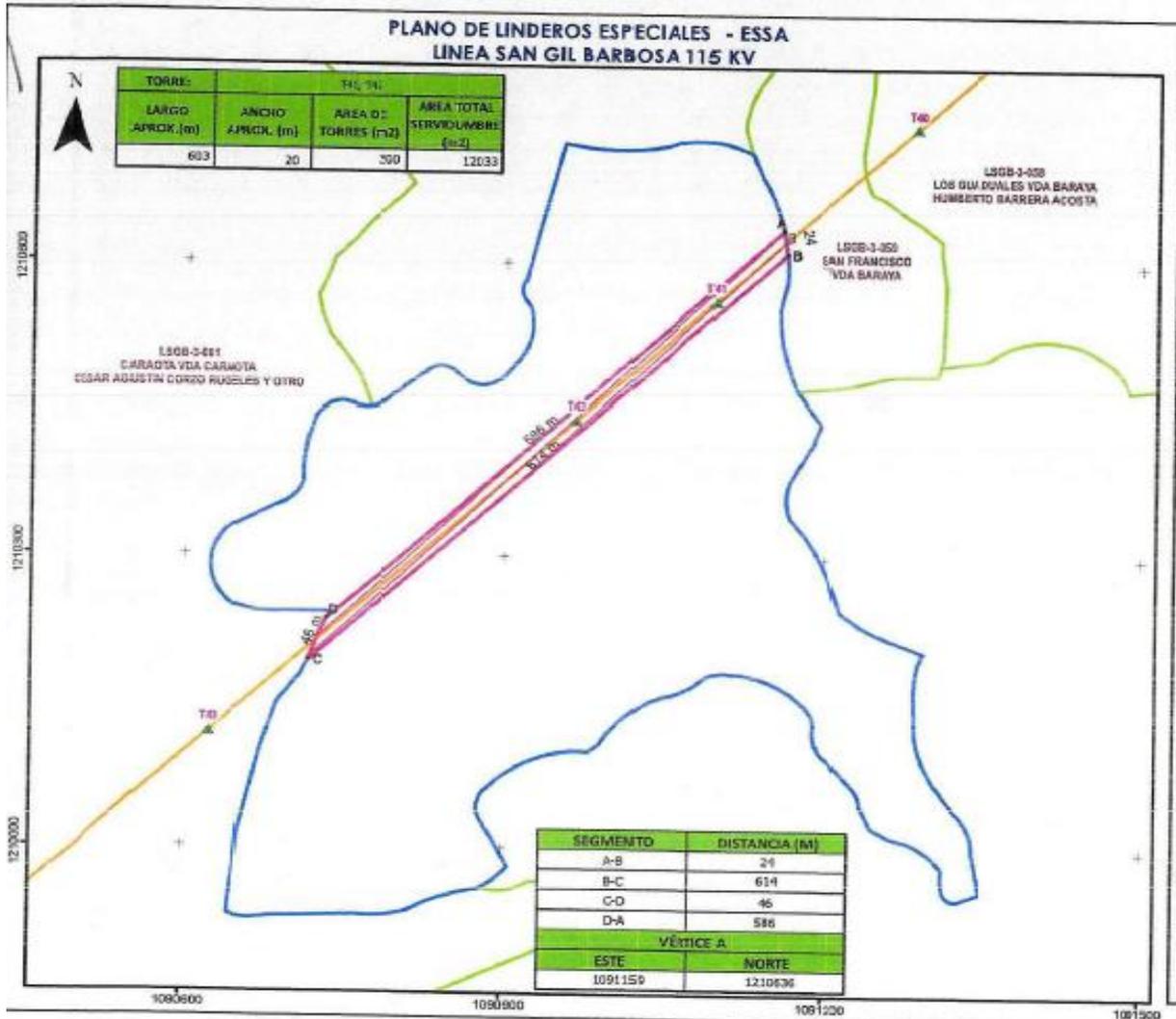
## 6. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO (FRACCION A AVALUAR)

### 6.1. Cabida Superficial

Descripción	Longitud	Ancho	Área En m <sup>2</sup>	Área En Ha	Cantidad Torres	No. De Torre
Total, Franja De Terreno Servidumbre	603 m	20 m	12.060	1ha 2.060 m <sup>2</sup>	2	T41 y T42
Área De La Torre	10	10	200	0,02	2	T41 y T42
Área Total de Servidumbre + Torres			12.260	1,226		
Porcentaje de Afectación al Predio						
Área Total Terreno Predio				21,0187 ha	%	
Área Total de Servidumbre + Torres				1,226 ha	5.83%	

**Nota:** Al realizar la multiplicación de 603 m x 20 m: 12.060,00 y el área solicitada por la ESSA es en el plano de linderos es 12.033,00 se presenta una diferencia de 27 m. el perito corrige el error de multiplicación.

El área Total de Terreno de la Servidumbre es 12.260 m<sup>2</sup> (1,226 ha); Comprendida por área de terreno servidumbre por la línea (1,2060 ha) y área de terreno de las Torres (0.02 ha)



**Plano de franja de servidumbre en el predio**

## 7. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

De acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Socorro, Adoptado mediante el Acuerdo No. 011 del 18 de junio de 2003. Expedido por el Concejo Municipal de Socorro.

**BP: BOSQUE PROTECTOR - SP: SILVOPASTORIL**

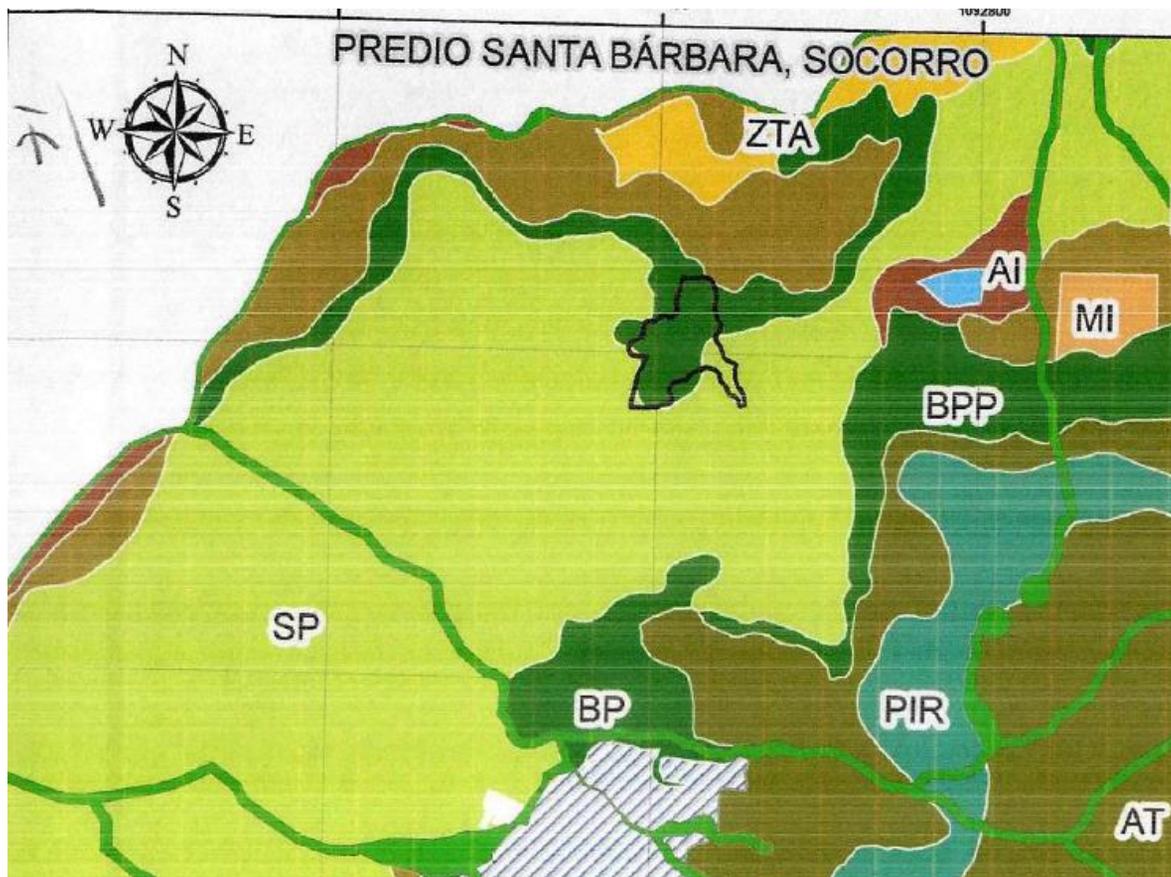


Imagen tomada del informe del INGICAT

## CATEGORÍAS PARA LOS SUELOS RURALES DE PROTECCIÓN

### BOSQUES PROTECTOR (BP)

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.

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.

### AREAS DE ACTIVIDAD AGROFORESTAL.

Esta categoría se refiere a la combinación, de las actividades forestales y agropecuarias, generando los sistemas silvopastoriles y silvoagrícolas multiestrata.

**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.

USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
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.

**Fuente: EOT Socorro**

## 8. DOCUMENTOS SUMINISTRADO PARA EL AVALUO

- ✚ Certificado de tradición de fechas 6 de junio del 2018 y 9 de noviembre del 2020
- ✚ Escritura No. 1517 del 15/12/2008 de la Notaria Primera de Socorro
- ✚ Resolución No. 136 de septiembre 10 del 2018, en la cual expide licencia No. 105 de construcción de un piso predio rural ubicado en Socorro – Santander. De Alcaldía Municipal del Socorro – Licencia de Construcción.
- ✚ Plano de linderos de la servidumbre
- ✚ Link del expediente del Juzgado Décimo del Civil Municipal de Bucaramanga
- ✚ EOT de Socorro

## 9. CONSIDERACIONES GENERALES Y ESPECIALES

1. Localización general del predio: ubicado en la zona rural del municipio de Socorro, en la vereda quebradas/Caraota.
2. Vía de acceso al predio.
3. La topografía del terreno que oscila entre el 7 al 25%
4. La forma y cabida del predio de mayor extensión, así como la forma y cabida de la franja de servidumbre
5. Las normas del uso vigente actualmente vigentes para el inmueble ya expuesta anteriormente en el presente informe.
6. Porcentaje relacionado con el valor del área que se afecta.
7. Posibles desvalorizaciones que se puedan en el resto del predio, Daño al Remanente.
8. Las áreas aquí consignadas en los documentos suministrado por el Juzgado.
9. En este caso la servidumbre que se impone es de una línea publica, por lo que con mayor justeza se debe considera una indemnización.
10. Las muestras encontradas no fueron suficientes, para realizar la muestra de mercado. En consecuencia se tomó el estudio de mercado que hizo la Lonja de

Propiedad Raíz de Santander, para el proyecto vía de la variante de San Gil como esta investigación se hizo en abril del 2021, los resultados obtenidos se indexaron con el IVP hasta marzo del 2022

11. Para la determinación del valor de la indemnización se consideró la franja de terreno, su ubicación dentro del predio.
12. El artículo 905 del Código civil habla del derecho a servidumbre de tránsito, pero también de la obligación de pagar los daños causados y sobre todo la pérdida de valor patrimonial del predio. Y en mismo código para servidumbres de agua indica que se debe pagar un adicional del 10% del valor de la franja.
13. Para su valoración el perito considerara los siguientes elementos:
  - ✚ Valor intrínseco del terreno.
  - ✚ Las especies vegetales perdidas
  - ✚ El daño emergente generado por la desvalorización del predio al pasarle la línea de alta tensión.
  - ✚ Los daños ocasionados hasta la fecha por la obra generados por el montaje de la torre

## 10. METODOLOGÍA VALUATORIA

Hasta la fecha no existe una metodología diseñada por el IGAC que nos permita la valoración de servidumbre de servicios públicos, por lo tanto el Perito, utilizará la metodología del Instituto Costarricense de Electricidad ICE Autor Ingeniero Juan Daniel Anchia Rodríguez perito Avaluador, Presentado en el foro de avalúos de Intangibles especiales de la Lonja de Propiedad raíz de Bogotá y la Sociedad Colombiana de Avaluadores Conferencista Francisco Ochoa en donde indica que el monto de la indemnización por los derechos de servidumbre es el resultado de la siguiente sumatoria:

$$VS = DC + DR + To + C$$

VS = valor de la servidumbre, valor a pagar por el derecho de paso

DC =Derechos cedidos

DR = daño remanente

To valor de los sitios de la torre

C = valor de las construcciones o mejoras

Los derechos cedidos, se calcula de la siguiente forma (DC)

$$DC = AS * VUS * \%AF$$

En donde

AS = es el área de la franja de terreno o servidumbre.

VUS = valor unitario de la franja de servidumbre) valor del mercado de la finca)

%AF = porcentaje de afectación. Se aplica de acuerdo con el criterio del perito y esta relacionado con las limitaciones que se impones a la franja de servidumbre.

La investigación de mercado en la zona no genero un número de muestras suficiente como para poder validar el mercado en consecuencia se tomo los valores establecidos en los avalúos que hizo la Lonja de Propiedad Raíz de Santander, para el proyecto vía de la variante de San Gil como esta investigación se hizo en abril del 2021, a los resultados obtenido se indexaron con el IVP hasta marzo del 2022

DATOS OFERTAS DE MERCADO - VALORES DE REFERENCIA - SUELO RURAL SIN RESTRICCIONES ALEDAÑO AL CASCO URBANO DE SAN GIL																	
OFERTAS ÁREAS MAYORES A 2 HAS																	
No.	Ubicación del predio	Fecha	Tipo de predio	Valor oferta	% Negociación	Valor Ajustado	DEPURACIÓN DE VALORES DE SUELO										
							Área terreno Ha	Valor estimado coberturas o cultivos	Área Construcciones m <sup>2</sup>	Valor estimado construcciones / mejoras	Valor Terreno Segregado	NORMATIVA	CLASE AGROLÓGICA	Observaciones	Contacto Fuente	Factor Tamaño	Valor depurado final Ha Terreno
1	Zona Rural San Gil	05/05/2020	Finca	\$ 1.200.000.000	5%	\$1.140.000.000	14,3000	\$54.912.000	Casa ppal.: 200 m <sup>2</sup> Caballeriza y establo: 49 m <sup>2</sup> , correspondiente a 3,5'3,5'4 caballos. Caney / kiosco: aprox 12 m <sup>2</sup>	\$96.525.600	\$988.562.400	AGROFORESTAL	VIII	Ubicación: A 5 Minutos Del Aeropuerto Los Patos. Cuenta Con Vías De Ingreso Y Vista Espectacular. Dos Nacimientos De Agua Propios Casa Con 3 Habitaciones 4 Baño Sala Comedor Cocina Tradicional Servicios Públicos De Agua Y Luz Potreros En Brachiaría Y Cultivos Transtorios Nacimiento De Agua Propio 3 Jagüeyes Y 1 caney Caballeriza Para 4 Equinos Y Establo.	320 9639175 321 370 7134	1	\$69.130.000
2	Zona Rural Antes del Peaje de Curti	18/06/2020	Finca	\$ 650.000.000	5%	\$617.500.000	10,0000		Casa ppal.: 100 m <sup>2</sup> Cabaña: 50 m <sup>2</sup> Establo: 37,5, aprox de 3,5'3,5'3	\$112.941.675	\$504.558.325		III-IV	Ubicada a 10 minutos de san Gil antes de peaje Curti, esta finca es ganadera, cuenta con establo una cabaña, una casa	317 5418768	1	\$50.456.000
3	Zona Rural San Gil	18/06/2020	Finca	\$ 700.000.000	5%	\$665.000.000	6,1085	\$35.184.960	Casa ppal.: aprox 200 m <sup>2</sup>	\$154.665.000	\$475.150.040	AGROFORESTAL	VI	4 Habitaciones, Cocina Tradicional Amplios Corredores, Servicios Públicos, Potreros En Brachiaría, Lago, Nacimiento De Agua propio	320 9639175 321 370 7134	1	\$77.785.000
4	Zona Rural San Gil	18/06/2020	Finca	\$ 360.000.000	8%	\$331.200.000	3,0000	\$27.360.000	Capa ppal.: 100 m <sup>2</sup> aprox	\$65.590.000	\$238.250.000	AGROFORESTAL	VI	Terreno plano, con buena vía de acceso, ubicada a 600 metros de la vía pavimentada y a solo 8 kilómetros de San Gil. Casa en tapia pisada de 3 habitaciones, sala - comedor, 1 baño, cocina tradicional, corredores amplios, patio - secadero, bodega, punto de agua de acueducto veredal, luz trifásica, ¼ de hectárea en potrero	Inmobiliaria espacios y soluciones 6190745	1	\$79.417.000
5	Zona Rural San Gil	18/06/2020	Finca	\$ 720.000.000	5%	\$684.000.000	22,0000	\$0	Casa 100 m <sup>2</sup>	\$58.400.000	\$625.600.000	FORESTAL	VIII	Cuenta Con Una Casa 5 Habitaciones 2 Baños - 2 Cocinas	321 3707134 3209639175	1	\$28.436.000

OFERTAS ÁREAS MENORES A 2 HAS																	
No.	Ubicación del predio	Fecha	Tipo de predio	Valor oferta	% Negociación	Valor Ajustado	DEPURACIÓN DE VALORES DE SUELO										
							Área terreno Ha	Valor estimado coberturas o cultivos	Área Construcciones m <sup>2</sup>	Valor estimado construcciones / mejoras	Valor Terreno Segregado	NORMATIVA	CLASE AGROLOGICA	Observaciones	Contacto Fuente	Factor Tamaño	Valor depurado final Ha Terreno
6	Zona Rural vereda Los Pozos	17/06/2020	Finca	\$ 350.000.000	5%	\$332.500.000	1,7000	\$0	Casa 130m <sup>2</sup>	\$101.706.959	\$230.793.041	Agroforestal	VIII	Tiene una casa amplia de cinco habitaciones, cocina tradicional, tres cuartos de baño, sala, comedor, patio de ropas, pasillos, Cultivos en maíz, árboles frutales.	Inmobiliaria Guantáná 7245344	1	\$135.760.612
7	Zona Rural vereda Guarigua Alto	21/05/2020	Lote	\$ 150.000.000	5%	\$142.500.000	1,0800	\$0	0	\$0	\$142.500.000	Agroforestal	VI	Lote de terreno en pasto natural sin mejoras	Aruño Velasco 3163187839	1	\$131.944.444
8	Zona Rural Altos del Encinal	17/06/2020	Finca	\$ 300.000.000	5%	\$285.000.000	1,7000	\$0	Casa 90	\$52.590.135	\$232.409.865	Agroforestal	IV	Tiene una casa amplia de cinco habitaciones, cocina tradicional, tres cuartos de baño, sala, comedor, patio de ropas, pasillos, Cultivos en maíz, árboles frutales.	SI Soluciones Inmobiliarias 7245545	1	\$136.711.685
9	Zona Rural vereda La Flora	17/06/2020	Finca	\$ 280.000.000	5%	\$266.000.000	1,7800	\$0	Aprox 50 ml de vía en concreto (300m <sup>2</sup> )	\$47.254.132	\$218.745.868	Agroforestal	IV	ubicada frente al Peñón Guane, a 800 metros de la vía principal 3 minutos exactos, entrada en placa huella, 2 puntos de agua, no cuenta con vivienda, a 5 minutos de San Gil, Hermosa vista panorámica de San Gil.	FB Inmobiliaria 724 4844 723 7668	1	\$122.890.937

**OFERTAS MAYORES A 2 HAS (OF 3 Y 6 - UBICACIÓN DISTANTE)**

<b>PROMEDIO</b>		<b>\$39.446.000</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>		
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>		NO SE CUENTA CON LA CANTIDAD DE DATOS REPRESENTATIVOS NECESARIOS PARA DETERMINACIÓN DE ESTADÍSTICOS
<b>LIMITE SUPERIOR</b>		
<b>LIMITE INFERIOR</b>		

**OFERTAS MAYORES A 2 HAS (OF 1, 4 Y 5 clase VI en adelante)**

<b>PROMEDIO</b>		<b>\$75.444.000</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>		<b>\$5.528.635</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>		<b>7,33%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>		<b>\$80.972.635</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>		<b>\$69.915.365</b>

**OFERTAS ÁREAS MENORES A 2 HAS**

<b>PROMEDIO</b>		<b>\$131.826.920</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR</b>		<b>\$6.303.451</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN</b>		<b>4,78%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR</b>		<b>\$138.130.370</b>
<b>LIMITE INFERIOR</b>		<b>\$125.523.469</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>		<b>\$126.000.000</b>

#### Justificación del valor

Para la determinación del valor por hectárea de terreno del predio objeto de avalúo, se realiza estudio de mercado en el entorno inmediato del predio objeto de avalúo y zonas comparables, para cada una de las ofertas se indaga localización, área de terreno, área aproximada de construcción, estado de conservación y vetustez y se verifica la correspondiente normativa de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio (Ver anexo) y clase agrológica de acuerdo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

De esta manera, se obtiene una muestra de nueve (9) ofertas de mercado, a cada una de las cuales se descuenta el porcentaje de negociación, valor de construcciones (Ver anexo) y cultivos que fueron informados en el momento de la verificación de cada oferta.

Posterior, en atención al artículo 1 de la Resolución Igac 620 de 2008 en cuanto de " Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial " se procede al análisis de cada oferta por lo cual:

1. Se establece dos (2) grupos muestrales, uno con áreas inferiores a 2 has y otro con áreas mayores a 2 Has, agrupando de acuerdo con el mayor grado de homogeneidad en área con el predio objeto de avalúo.
2. Cada oferta es georeferenciada de acuerdo con la localización indicada por el ofertante al momento de la consulta (Ver anexo)

Para el grupo muestral de ofertas **mayores** a dos (2) has se presentan los siguientes análisis:

- A. Las ofertas 1 a 4 cuentan con normativa agroforestal comparable con el predio objeto de avalúo.
- B. La oferta 2 corresponde a suelo con clase agrológica III - IV, sin embargo, es la oferta con mayor distancia del predio objeto de avalúo, por lo que, pese a encontrarse cerca al corredor vial, esta oferta NO es considerada para la determinación de valor de terreno del predio objeto de avalúo.
- C. La oferta 5, cuenta con cercanía al casco urbano de San Gil con muy buena localización, sin embargo, al realizar la sobreposición normativa se evidencia un aprovechamiento forestal, razón por la cual dicha oferta NO es considerada para la definición del valor de terreno del predio objeto de avalúo.
- D. Las ofertas 1, 3 y 4 corresponden a predios agroforestales en localización cercana a ejes viales principales, lo cual es comparable con el predio en análisis; sin embargo, corresponden a suelos en clase agrológica superior a VI, por lo cual pese a presentar un correcto coeficiente de variación de acuerdo con los estándares establecidos en la Resolución IGAC 620 de 2008, no es posible sean constitutivos de la definición del valor comercial del predio objeto de avalúo. Sin embargo, podrían considerarse como **parámetro inferior** del valor a adoptar.

Por su parte, para el grupo muestral de ofertas **menores** a dos (2) has se presentan los siguientes análisis:

- A. La oferta 6 corresponde a localización rural del mismo municipio, normativa agroforestal y clase de suelo VIII.
- B. Las ofertas 7 y 9 corresponden a localizaciones rurales cercanas al predio objeto de avalúo, normativa agroforestal y clase de suelo VI y IV respectivamente.
- C. La oferta 8 corresponde a suelo con clase agrícola IV en zona rural del municipio cuya ubicación es distante al predio objeto de avalúo, no obstante el valor por ha es homogéneo con respecto a sus similares en zona cercana al predio objeto de avalúo.
- D. Con este grupo muestral se obtiene un promedio de \$131.826.920. Si bien, corresponde a valores por hectárea de predio con área menor a 2 has, es posible considerarlo como el **parámetro superior** dentro de la definición de valor por hectárea para el predio objeto de avalúo.

Finalmente, es de considerar que posterior a una investigación exhaustiva de los predios en oferta en el entorno del predio objeto de avalúo, así como en zonas comparables en cuanto a accesos viales, aprovechamientos normativos y clases agrológicas, se adopta el valor redondeado por hectárea de \$ 126.000.000, el cual corresponde con el límite inferior de la muestra de ofertas con áreas menores de 2 ha siendo comparable en clase agrológica y normativa del suelo, así como contar con acceso vial y cercanía a ejes viales de interés, pese a su diferencia en área de terreno, Sin embargo, dicho valor se encuentra en el rango de valores hallado de \$75,444,000 (para predios mayores a 2 has con normativa agroforestal con clase de suelo VI y superiores) y \$131.826.920 (correspondiente a predios menores a 2 has con normativa agroforestal y clase de suelo IV en adelante).

Analizada la muestra se hace una depuración de la misma con los siguientes resultados:

---

Calle 42 No. 27A – 24 Apto. 501 Edificio Pontevedra  
Barrio Sotomayor - Bucaramanga  
Teléfono 6821289  
Celular 3002126556  
cvi\_sas@hotmail.com

DATOS OFERTAS DE MERCADO - VALORES DE REFERENCIA - SUELO RURAL SIN RESTRICCIONES ALEDAÑO AL CASCO URBANO DE SAN GIL															
OFERTAS ÁREAS MAYORES A 2 HAS															
No.	Ubicación del predio	Tipo de predio	Valor oferta	% Homogenización	Valor Ajustado	DEPURACIÓN DE VALORES DE SUELO									
						Área terreno Ha	Valor estimado coberturas o cultivos	Área Construcciones m <sup>2</sup>	Valor estimado construcciones / mejoras	Valor Terreno Segregado	NORMATIVA	CLASE AGROLÓGICA	Observaciones	Contacto Fuente	Valor depurado final Ha Terreno
1	Zona Rural San Gil	Finca	\$ 1.200.000.000	12%	\$1.056.000.000	14,30	\$54.912.000	Casa ppal.: 200 m <sup>2</sup> Caballeriza y establo: 49 m <sup>2</sup> , correspondiente a 3,5'3,5'4 caballos. Caney / kiosco: aprox 12 m <sup>2</sup>	\$96.525.600	\$904.562.400	AGROFORESTAL	VIII	Ubicación: A 5 Minutos Del Aeropuerto Los Pozos Cuenta Con Vías De Ingreso Y Vista Espectacular, Dos Nacimientos De Agua Propios Casa Con 3 Habitaciones 4 Baño Sala Comedor Cocina Tradicional Servicios Públicos De Agua Y Luz Potreros En Brachiaría Y Cultivos Transitorios Nacimiento De Agua Propio 3 Jagjeys Y 1 caney Caballeriza Para 4 Equinos Y Establo.	320 9639175 321 370 7134	\$63.256.000
2	Zona Rural San Gil	Finca	\$ 700.000.000	12%	\$616.000.000	6,11	\$35.184.960	Casa ppal.: aprox 200 m <sup>2</sup>	\$154.665.000	\$426.150.040	AGROFORESTAL	VI	4 Habitaciones, Cocina Tradicional, Amplios Corredores, Servicios Públicos. Potreros En Brachiaría, Lago, Nacimiento De Agua propio	320 9639175 321 370 7134	\$69.763.000
3	Zona Rural San Gil	Finca	\$ 360.000.000	15%	\$306.000.000	3,00	\$27.360.000	Capa ppal.: 100 m <sup>2</sup> aprox	\$65.590.000	\$213.050.000	AGROFORESTAL	VI	Terreno plano, con buena vía de acceso, ubicada a 600 metros de la vía pavimentada y a solo 8 kilómetros de San Gil. Casa en tapia pisada de 3 habitaciones, sala - comedor, 1 baño, cocina tradicional, corredores amplios, patio - secadero, bodega, punto de agua de acueducto veredal, luz trifásica, 1/4 de hectárea en potrero	Inmobiliaria espacios y soluciones 6190745	\$71.017.000

**TRATAMIENTO ESTADÍSTICO PARA EL ESTUDIO DE MERCADO**

<b>PROMEDIO. (M)</b>	<b>\$68.012.000</b>
<b>DESVIACIÓN ESTÁNDAR. (DS)</b>	<b>\$4.166.267</b>
<b>COEFICIENTE DE VARIACIÓN. CV=(DS/M)</b>	<b>6,13%</b>
<b>LIMITE SUPERIOR. LS= M+DS</b>	<b>\$72.178.267</b>
<b>LIMITE INFERIOR. LI= M-DS</b>	<b>\$63.846.000</b>

La muestra analizada nos arroja un valor promedio de \$68.012.000/ha con un coeficiente de variación del 6,13% coeficiente que nos arroja un valor inferior al determinado por la

norma del IGAC resolución 620 del 2008 que nos indica un valor máximo del 7,5% por lo tanto la muestra se valida

A partir de estos valores se indexa hasta la fecha con el IPC de acuerdo

INDEXACION DE LOS VALORES DE MERCADO					
SOCORRO					
IPC 2021 ANUAL	1,95	calculo de abril a diciembre del 2021			1,4590%
IPC VARIACION A ABRIL 2023	9,23				9,2300%
ipc DE ABRIL DEL 2021 A ABRIL DEL 2022					10,8236%
VALOR DE LA HA EN ABRIL DEL 2021					\$ 68.012.000
IPC DE ABRIL 2021 A IPC ABRIL 2022					10,8236%
VALOR A ABRIL DEL 2022					\$ 75.373.365

**En consecuencia, el valor base de la ha es de \$75.373.365 /ha**

INFORMACION BASICA, DOCUMENTARIA Y POT					
No	ATRIBUTO	ALCANCE	OPERACIÓN	OBSERVACION Y MEMORIA DESCRIPTIVA	
1	CIUDAD	Socorro	Directo	POT	
2	COMUNA/BARRIO/VEREDA	Quebrdas /caraotas	Directo	POT	
3	UBICACIÓN	Quebrdas /caraotas	Directo	ESCRITURA	
4	PROPIETARIO	María Yolanda García de Gómez	Directo	ESCRITURA/CERTIFICADO DE TRAUDCION	
5	NIT/CC	29.862.683	Directo	ESCRITURA/CERTIFICADO DE TRAUDCION	
6	MATRICULA	321 - 41132	Directo	ESCRITURA/CERTIFICADO DE TRAUDCION	
7	USO DEL SUELO	Silvopastoril y bosque protector	Directo	Urbano / Rural POT	
8	ESCRITURA	No. 1517 del 15/12/2008 Notaria Primera del Socorro	Directo	Suministrada por el propietario o el interesado	
9	FECHA DE VISITA	03/05/2022	Directo	Dato del Avaluador	
10	FECHA DEL INFORME	26/05/2022	Directo	Dato del Avaluador	
11	SERVIDUMBRE	Eléctrica	Directo	ESSA	
12	AREA DEL LOTE (m <sup>2</sup> )	210.187	Directo	SEGUN ESCRITURA, FOLIO DE MATRICULA/PLANO	
13	ANCHO (m)	20	Directo	SEGÚN PLANO	
14	LARGO (m)	603	Directo	SEGÚN PLANO	
14A	ÁREA DE TORRES (m2)/ ÁREA FRANJA CEDIDA	200	12.060		
15	Área de servidumbre (m <sup>2</sup> )	12.260	E30*D31	Proceso de imposición de servidumbre de la ESSA	
16	Área No afectada (m <sup>2</sup> )	197.927	E28-E32	CALCULO DEL AVALUADOR	
<p><b>Nota Especial:</b> de acuerdo a lo indicado por el documento de imposición de servidumbre la franja de terreno es de 20 m de ancho x 603 m de longitud que nos da 12,060 m<sup>2</sup> que adicionado los 200 m<sup>2</sup> de las dos torres nos daría 12,260 m<sup>2</sup>,</p>					

Calle 42 No. 27A – 24 Apto. 501 Edificio Pontevedra  
Barrio Sotomayor - Bucaramanga  
Teléfono 6821289  
Celular 3002126556  
cvi\_sas@hotmail.com

## INDEMNIZACIÓN POR FRANJA DE SERVIDUMBRE

Porcentaje De Afectacion Aplica Por El Perito En Valoracion De Servidumbre 50%

CALCULOS				OBSERVACION
1. Calculo de los derechos cedidos				
DC	Derechos cedidos			
AS =	Área de la franja de terreno ocupada por la servidumbre =		12.060 D31	
VUS =	Valor unitario de la franja de la servidumbre (vr. promedio del lote)		\$ 75.373.365 ha	Valor de mercado
%AF =	Porcentaje de afectación		50%	Criterio del perito
AS1	Valor Area de la servidumbre ocupada por la torres 100%	2 Torres	\$ 4.000.000	
DC =	AS x VUS x %AF+AS1		\$ 49.450.139	

**Valor de la franja de servidumbre \$49.450.139**

### DAÑO AL REMANENTE

Antes de continuar con el cálculo es bien importe definirlo

El daño al Remante es: Es la devaluación que sufre el remanente de un inmueble en forma directa o indirecta, al segregarle una porción o inscribirle un derecho. El daño al remanente corresponde a la pérdida de valor económico de una propiedad por la inscripción o imposición de un derecho y las limitaciones que se pueden contraer. Es calculado normalmente, mediante factores de afectación.

Otra característica viene definida por el principio "Nemini Res Sua Servit", el cual consiste en la imposibilidad de establecer un derecho de servidumbre en terreno propio, es decir, tanto el inmueble sirviente como el dominante, deben pertenecer a diferentes propietarios

CUADRO DE CALCULO AL REMANENTE			
DAÑO AL REMANENTE		DR = VFSS - VFCS	
donde:			
VU =	valor unitario Ha. Finca sin servidumbre		\$ 75.373.365
VFSS =	Valor finca sin servidumbre. (Antes)	21,0187	\$ 1.584.250.147
%DP =	% de demerito de predio	1,226	5,83%
VFCS =	valor unitario Ha. Finca con servidumbre		\$ 70.976.911
VFCS =	Valor finca con servidumbre. (Después)		\$ 1.491.842.401
DR	Daño al Remanente		\$ 92.407.745

<b>COSTO DIRECTO DE SOSTENIMIENTO DE PASTO MEJORADO/hectárea</b>				
<b>INSUMOS</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>	<b>CANTIDAD</b>	<b>VALOR</b>
Fertilización compuesta DAP Fosfato diamonico	Bulto de 50 Kg	\$ 296.900,00	1	\$ 296.900
Fertilización simple urea	Bulto 50Kg	\$ 90.000,00	4	\$ 360.000
Semilla Estrella	Kilo	\$ 33.000,00	6	\$ 198.000
Calcio y Fosforo (roca fosfórica)	Bulto 50 Kilos	\$ 154.000,00	10	\$ 1.540.000
Enmiendas cal domitica)	Bulto 50 Kilos	\$ 49.999,00	10	\$ 499.990
Fungicida (benomil) trópico	galón	\$ 767.400,00	0,75	\$ 575.550
Herbicida (tordon)	Litro	\$ 32.700,00	0,25	\$ 8.175
Lorsban liquido	Litro	\$ 52.000,00	2	\$ 104.000
Lorsban polvo	Kilo	\$ 59.000,00	2	\$ 118.000
Trasporte	tn	\$ 60.000,00	2	\$ 120.000
Análisis de suelo	Muestra	\$ 200.000,00	1	\$ 200.000
Asistencia Técnica	Unidad	\$ 250.000,00	1	\$ 250.000
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 3.820.615</b>
<b>TOTAL COSTOS DIRECTO</b>				<b>\$ 4.270.615</b>
<b>OTROS</b>				
Lucro cesante capacidad de carga 2 cabezas (Vr.pastaje mes )	mes	\$ 50.000,00	12	\$ 600.000
Indemnización ha = costo de instalación + tiempo recuperación (Vr valor pasto mes por animal* capacidad de carga				\$ 4.870.615
<b>VALOR TOTAL DEL m2</b>				<b>487,0615</b>

### ANALISIS DE PRECIOS UNITARIOS

**ITEM:** Cerca en Alambre de Púas calibre 12.5, 4 hilos, con Postes de Concreto reforzado.

**UNIDAD:** m

#### I. EQUIPO

Descripción	Tipo	Tarifa/hora	Rendimiento	Valor-Unit	
Herramienta Menor			10.00000 %	\$ 200,00	
				<b>Sub-total</b>	<b>\$ 200</b>

#### II. MATERIALES EN OBRA

Descripción	Unidad	Precio-Unit	Cantidad	Valor-Unit	
Alambre de púa calibre 12.5	m	\$ 900,00	4	\$ 3.600,00	
Postes de madera de h=2.4m, recto, sección cuadrada de 12x12 cm, con orificios para 4 hilos, para cercas	und	\$ 3.000,00	0,4	\$ 1.200,00	
				<b>Sub-total</b>	<b>\$ 4.800</b>

#### IV. MANO DE OBRA

Descripción	Jornal	Prestaciones	Jornal Total	Rendimiento	Valor-Unit	
Ayudante (2)	\$ 30.000,00	85%	\$ 111.000,00	0,005	\$ 555,00	
				<b>Sub-total</b>	<b>\$ 555</b>	

**Total Costo Directo**

**\$ 5.555**

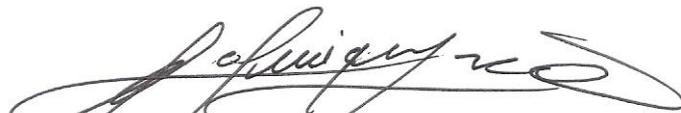
Se reconoce un valor por la licencia de construcción de una vivienda de un piso rural con área de 233.10 metros cuadrados y costo del proyecto arquitectónico.

## 11. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA INDEMNIZACIÓN

CUADRO CONSOLIDADO POR INDEMNIZACION DE LA SERVIDUMBRE ELECTRICA			
TERRENO			
DESCRIPCION	AREA (m2)	VALOR UNITARIO (m2)	VALOR TOTAL
Franja de terreno servidumbre	12.060	\$ 3.769	45.450.139
Área de servidumbre de las torres (No. de torres)	2	\$ 2.000.000	\$ 4.000.000
<b>TOTAL DE LA SERVIDUMBRE</b>			<b>49.450.139</b>
VALORACIÓN DE DAÑOS Y MEJORAS			
Daño al remante	19,7927	4.668.779	\$ 92.407.745
Licencia de construcción			\$ 377.174
Valor del costo del proyecto arquitectónico			\$ 5.547.780
Cobertura vegetal pastos mejorados	12.060	487,0615	\$ 5.873.962
Cerca de alambre de púa	1.399	\$ 5.555	\$ 7.771.445
<b>TOTAL INDEMNIZACIÓN POR SERVIDUMBRE ELECTRICA</b>			<b>\$ 161.428.245</b>

**SON: CIENTO SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS MCTE.**

Perito Designado



**Ing. Rafael Enrique Mora Navarro**  
R.N.A 776  
RAA AVAL 13804419

Registro De Acreditación Pública O Privada Del Valuador.

**Ing. Rafael Enrique Mora Navarro**  
Registro Nacional de Avaluador: R.N.A 776  
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL 13804419

## Categorías

- ✚ Inmuebles Urbanos
- ✚ Inmuebles Rurales
- ✚ Recursos Naturales y Suelos de Protección
- ✚ Obras de Infraestructura
- ✚ Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- ✚ Inmuebles Especiales
- ✚ Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- ✚ Activos Operacionales (Valoración Empresas) y Establecimientos de Comercio
- ✚ Intangibles
- ✚ Intangibles Especiales

Según Decreto 556 de marzo 14 del 2014, los alcances de las categorías son los siguientes:

Categoría	Alcances
Inmuebles Urbanos	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.
Inmuebles Rurales	Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenajes, 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.
Recursos Naturales y Suelos de Protección	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.
Obras de Infraestructura	Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.
Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos	Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
Inmuebles Especiales	Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obra, incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.
Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	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 transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra y maquinaria para producción y proceso.  Equipos de 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 radiocomunicaciones.  Transporte Automotor: vehículos de transporte como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos. Moto triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

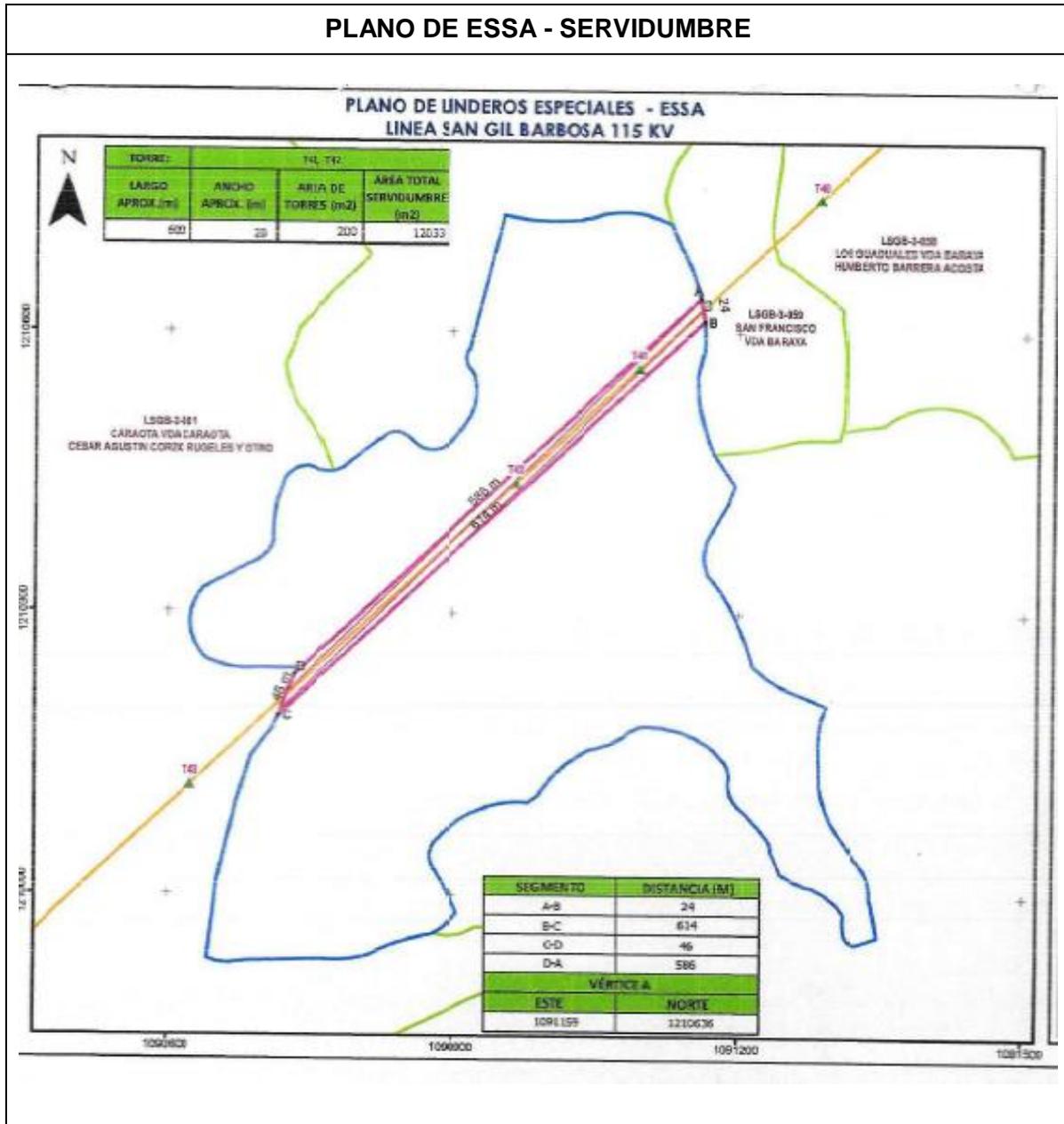
Categoría	Alcances
Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio	Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.
Intangibles	Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.
Intangibles Especiales	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.

## 12. OBSERVACIONES FINALES.

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

1. No asumo responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en los documentos aportados o expuestos, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
2. Asumo que los documentos aportados, son correctos como también toda la información contenida en los documentos suministrados por los interesados, o el expediente, por lo tanto, no soy responsable por la precisión de los mismos ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.
3. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética del Perito y sus normas de comportamiento.

**PLANO DE ESSA - SERVIDUMBRE**



**RESEÑA FOTOGRÁFICA**



Vista Parcial Del Predio



Vista Parcial Del Predio



Vista Parcial Del Predio



Vista Parcial Del Predio



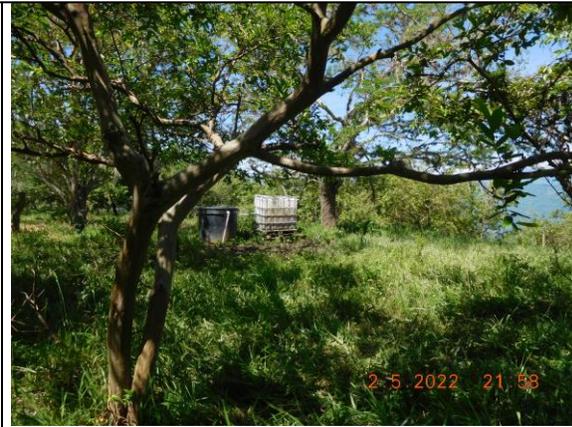
Vista Parcial Del Predio



Vista Parcial Del Predio



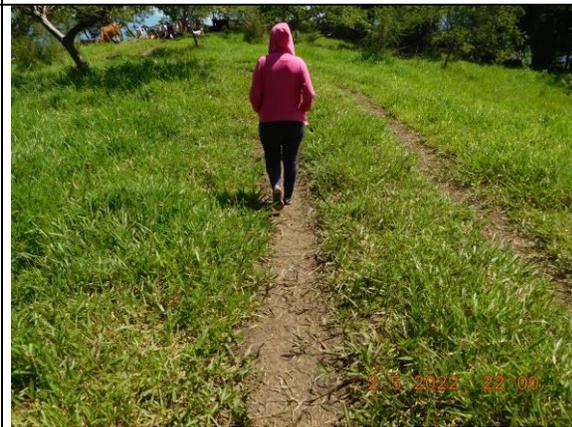
Vista Parcial Del Predio



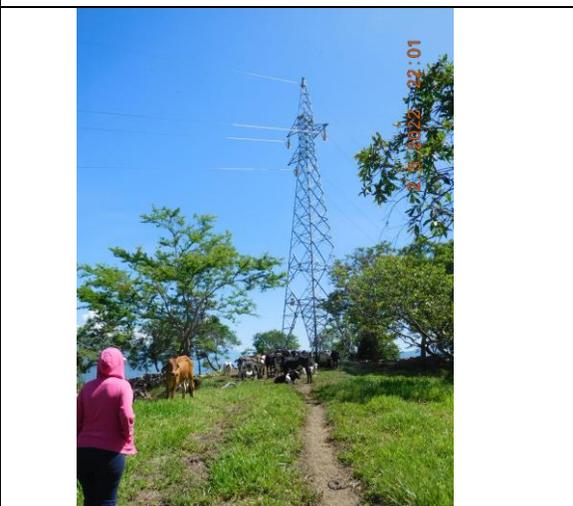
Vista Parcial Del Predio



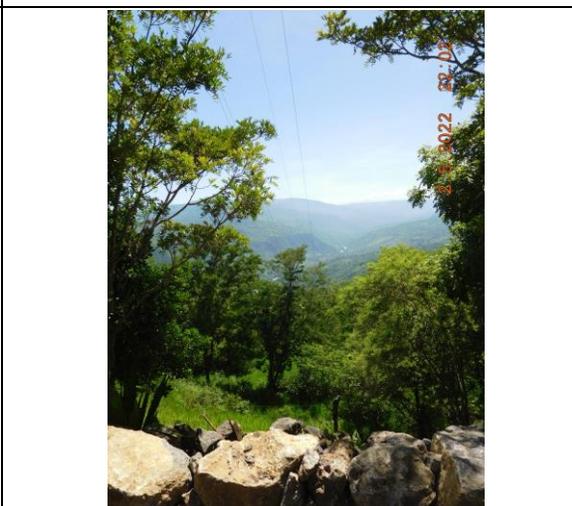
Vista Parcial Del Predio



Vista Parcial Del Predio



Vista Parcial Del Predio



Vista Parcial Del Predio

	
<p>Vista Parcial Del Predio</p>	<p>Vista Parcial Del Predio</p>
	
<p>Vista Parcial Del Predio</p>	<p>Vista Parcial Del Predio</p>
	
<p>Vista Parcial Del Predio</p>	<p>Vista Parcial Del Predio</p>



Vista Parcial Del Predio



Vista Parcial Del Predio



Vista Parcial Del Predio



Vista Parcial Del Predio



Vista Parcial Del Predio



Vista Parcial Del Predio

	
<p>Vista Parcial Del Predio</p>	<p>Vista Parcial Del Predio</p>
	
<p>Vista Parcial Del Predio</p>	<p>Vista Parcial Del Predio</p>
	
<p>Vista Parcial Del Predio</p>	<p>Vista Parcial Del Predio</p>



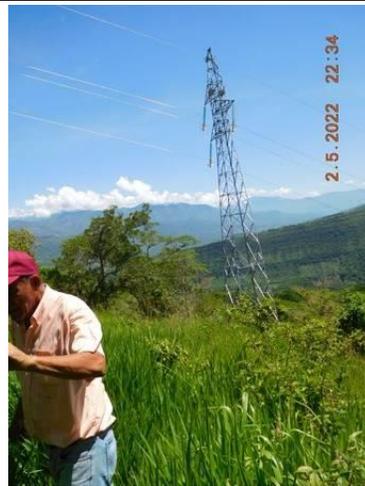
Vista Parcial Del Predio



Vista Parcial Del Predio



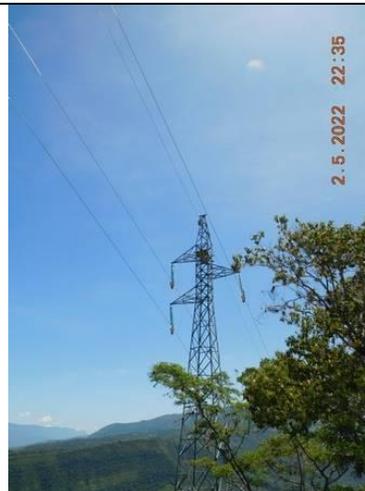
Vista Parcial Del Predio



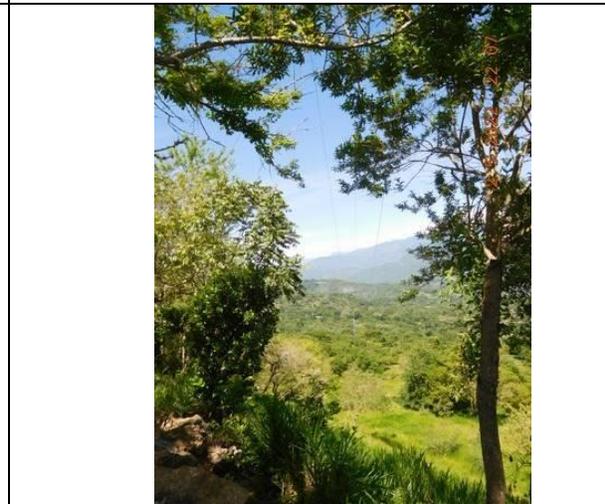
Vista Parcial Del Predio

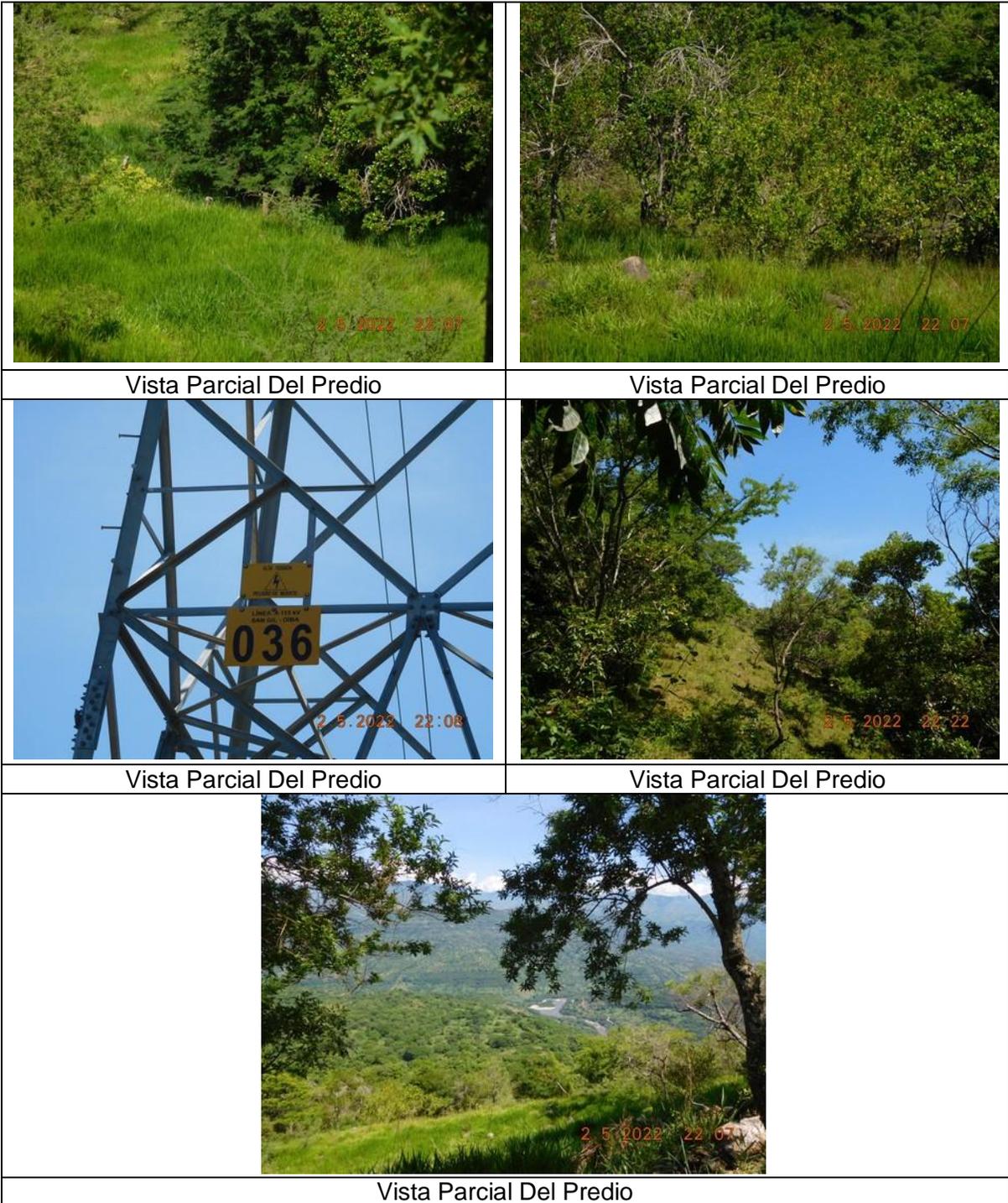


Vista Parcial Del Predio



Vista Parcial Del Predio

	
<p>Vista Parcial Del Predio</p>	<p>Vista Parcial Del Predio</p>
	
<p>Vista Parcial Del Predio</p>	<p>Vista Parcial Del Predio</p>
	
<p>Vista Parcial Del Predio</p>	<p>Vista Parcial Del Predio</p>



# DECLARACIÓN JURAMENTADA

## DECLARACION DEL PERITO

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 Nuevo Código General del Proceso, Ley 1564 de 2012, Capítulo VI, Prueba pericial, artículo 226, de manera libre, espontánea e independiente de acuerdo con la certeza profesional rindo la presente declaración. **TERCERO:** Que como declarante no tengo ninguna clase de impedimento legal o moral para rendir esta declaración, asimismo no estoy en curso de las causales contenidas en el artículo 50 de la misma ley. **CUARTO:** Que conozco la responsabilidad que implica jurar en falso de conformidad con el Código Penal. **QUINTO:** Que el dictamen rendido por el suscrito de fecha 26 de mayo del 2022, es del análisis realizado a la información contenida en el expediente. **SEXTO:** Que las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años son:

<b>PUBLICACIÓN</b>	<b>TEMA</b>
Biblioteca de la Construcción Bhandar Editores S.A.	Valuación de Planta maquinaria y Equipo

**SEPTIMO:** Lista de casos en la que he sido designado como perito para la elaboración de dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años son:

<b>JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL</b>	<b>RADICACIÓN DEL PROCESO</b>	<b>PARTES</b>	<b>APODERADOS</b>	<b>TEMA</b>
Juzgado Veinte Civil Municipal de Bucaramanga	680014003020-2020-00113- 00	Demandante: ELECTRIFICADORA DE SANTANDER ESSA ESP S.A. Demandado: MARLENE BERMUDEZ DIAZ		Servidumbre
Juzgado Doce Civil del Circuito de Bucaramanga	68001-31-03-012-2017-00370- 00	Demandante Electrificadora de Santander S.A. E.S.P. Demandado: Isabel Mantilla Delgado y O.,		Servidumbre
Juzgado Cuarto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias	68001400302420190050301	Demandante: Gonzalo Alonso Flórez Buitrago Cesionario De Fabio Cárdenas Valencia Demandado: Pérez Duarte Blanca Liliana		
Juzgado Quinto civil del circuito de Bucaramanga	680001310300520150047500	Pedro Pablo Tafur		Liquidación Judicial
Juzgado Noveno civil Municipal de Oralidad de Medellín	05001 40 03 009 2020 00153 00	Demandante: Interconexión Eléctrica S.A. E.SP. Demandado: Personas Indeterminadas Vinculados: Agencia Nacional De Tierras Y José Octavio Cardona		servidumbre eléctrica

## DECLARACIÓN JURAMENTADA

Juzgado cuarto Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bucaramanga	68001400301320150083101	Demandante: Álvaro Monroy Martínez Demandado: Ricardo Villareal Camacho		Embargo ejecutivo
Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bucaramanga	2018-00038-00	Demandante: Electrificadora de Santander Demandado: Universidad Autónoma de Bucaramanga		servidumbre eléctrica
Juzgado 2 Civil Municipal de Barrancabermeja	68-081-4003-002-2018-00590-00	Demandante: Banco Pichincha Demandado: Robinson García Silva		Ejecutivo
Juzgado 5 Civil de Bucaramanga	68001-40-03-028-2017-00554-01	Demandante: Luis Emilio Cordero Salazar Demandado: Neftali Vargas Orduz y Otro		Ejecutivo Mixto
Juzgado 5 Civil de Bucaramanga	Oficio 227 del 14/07/2017	Juan Carlos Rueda Ramírez		Proceso declarativo
Juzgado once de ejecución civil municipal	Proceso 68001-40-03-011-2013-00125-01	Delia Uribe Almeida	Reynaldo Pinto Ramírez	Ejecutivo Mixto
Juzgado segundo de ejecución civil del circuito de Bucaramanga	PROCESO 68001-31-03-001-2011-00228-01	Demandante Edward Julián Guarín Aparicio		Embargo ejecutivo
Tribunal Superior de Bucaramanga Secretaria – Sala Civil Familia	Proceso 2013-00048-01	Demandante Luis Fernando Carvajal Mira		Ordinario – Unión Marital de hecho
Juzgado segundo promiscuo de familia de Vélez	Radicado 68-861-3184002-2017-0059000 al 68-861-31-84-002-2017-0075-00	Demandados María Inés Eustaquia Pardo (cónyuge sobreviviente) y herederos determinados e indeterminados		Sucesión intestada
Juzgado 2 Promiscuo Municipal de San Vicente de Chucuri	Radicado 686894089002-2019-00053-00	Demandado Inversiones Bautista Cáceres Demandante Ecopetrol S.A.		Perjuicios Ocasionado en Ejercicios de Servidumbre de Hidrocarburos
Juzgado 13 Civil Municipal de Bucaramanga	Radicado 2015-00773-00	Demandado Héctor Sánchez Y Otros Demandante Jairo Andrés Sánchez Castañeda		Verbal Especial – Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio o Usucapión
Juzgado 11 Civil Municipal de Oralidad de Medellín	Radicado 050014003011201800728-00	Demandado Yennith Alexandra Mejía Demandante Interconexión ISA		Servidumbre
Juzgado 4 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Bucaramanga	Radicado 68001-40-03-003-2009-000094-02-J4	Demandado Rosalbina Prada de Hernández - Herederos Demandante Eli Rojas Acuña		Proceso ejecutivo singular de menor cuantía
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barrancabermeja	Radicado 2019-00284	Demandado: Aldemar García Aguilar y Otro Demandante: Yesica Andrea Estupiñan Contreras y Otros		Demanda verbal de responsabilidad civil extracontractual

## DECLARACIÓN JURAMENTADA

**OCTAVA:** Que el perito ha realizado el avalúo de servidumbre eléctrica del predio rural denominado "Santa Bárbara" identificado con la M.I. 321-41132 de la oficina de instrumentos públicos del Socorro, departamento de Santander, de propiedad de MARIA YOLANDA GARCÍA DE GOMEZ. Demandante **ELECTRIFICADORA DE SANTANDER S.A. E.S.P.** Demandado **MARIA YOLANDA GARCIA DE GOMEZ**, a solicitud del Juzgado **Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga**

Fuera de estos trabajos no ha participado en actividad alguna ni he sido designado en procesos en donde los interesados en el presente proceso sean parte proceso.

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.

**NOVENA:** Que el dictamen que acompaña la presente declaración en cuanto a los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados se diferencian respecto a peritajes rendidos en anteriores procesos por el suscrito en:  
No existe ninguna diferencia.

**DECIMA:** Que el dictamen que acompaña la presente declaración en cuanto a los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones empleados se diferencian del ejercicio regular de mi profesión u oficio.

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo, este documento.



ING. INDUSTRIAL. RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO

R.N.A No. 776

RAA No Aval-13804419

TELEFONO 3002126556 /6821289

DIRECCION Calle 42 No. 27ª - 24 Apto. 501 Edf. Pontevedra

BUCARAMANGA – SANTANDER

HUELLA

# DECLARACIÓN JURAMENTADA

ANEXO  
HOJA DE VIDA DEL PERITO



## Rafael Enrique Mora Navarro

---

✉ Calle 42 No. 27<sup>a</sup> – 24 Apot. 501 Edificio Pontevedra Barrio Sotomayor, Municipio Bucaramanga - Santander - Colombia.

☎ Oficina 6821289 Celular 3002126556

e-mail: [rafaelmora27@hotmail.com](mailto:rafaelmora27@hotmail.com)  
[cvi\\_sas@hotmail.com](mailto:cvi_sas@hotmail.com)

Sitio web: [www.cvi-sas.com](http://www.cvi-sas.com)

---

### FORTALEZAS

Capacidad para liderar trabajos en grupos, habilidades y conocimientos financieros y de tasación que permiten desarrollar proyectos, liderar empresas, valorarlas, valoración de propiedad planta y equipo, experiencia en el área administrativa y de manejo del talento humano, mercadeo y construcción.

Identificación personal con las necesidades del entorno que genera compromiso en la búsqueda de soluciones.

### ESTUDIOS

---

**INSTITUCIÓN: Universidad Industrial de Santander**

Título: Ingeniero Industrial

Ciudad y año: Bucaramanga 1974

## DECLARACIÓN JURAMENTADA

**INSTITUCIÓN: Universidad Autónoma de Bucaramanga**

Título: Contador publico

Ciudad y año: Bucaramanga 1998

**INSTITUCIÓN: Universidad Autónoma de Bucaramanga**

Título: Especialista en finanzas

Ciudad y año: Bucaramanga 1993

### **OTROS ESTUDIOS**

---

**INSTITUCIÓN: Universidad Politécnica De Valencia - España**

Título: Diploma De Especialización En Métodos Y Técnicas De Valoración

Ciudad y año: Medellín 2015

**INSTITUCIÓN: Colegio Colombiano De Contadores Públicos**

Título: Diplomado Normas Internacionales de Información Financiera NIIF - NIC

Ciudad y año: Bucaramanga 2013

**INSTITUCIÓN: El Servicio de Aprendizaje SENA**

Título: Evaluador de Competencias Laborales V.3

Ciudad y año: Floridablanca 2010

**INSTITUCIÓN: Universidad Antonio Nariño**

Título: Diplomado en Investigación

Ciudad y año: Bucaramanga 2001

**INSTITUCIÓN: Universidad Autónoma de Bucaramanga.**

Seminario Internacional sobre Evaluación de Proyectos

**INSTITUCIÓN: Lonja de Propiedad Raíz de Santander:**

Plan de formación para tener el registro de Avaluador en los temas de avalúo urbano, rural, maquinaria y equipo. Normas Internacionales de Avalúos IVSC.

# DECLARACIÓN JURAMENTADA

## **INSTITUCION: Althiz & Cia Consultores Ltda.**

Seminario Taller sobre Auditorías Internas de Calidad ISO: 9001:2000

Seminario Taller sobre Actualización de la Norma NTC ISO: 9001:2008

## **EXPERIENCIA EN CONSULTORÍA**

---

### **COOPMOTILONES**

Nombre del Proyecto y duración y año: Plan de pagos a los socios de la Cooperativa, del área financiera de la cooperativa a la Súper Solidaria para ajustarse a la nueva normatividad

### **ABERSA S.A.**

Elaboración de un plan de negocios para Shell Colombia

## **EXPERIENCIA EN VALUACIÓN**

---

### **AVALUADOR RNA y RASSI**

Desde 1991 hasta la fecha se ha ejercido la labor de Avaluador prestándole servicios a entidades financieras y Privadas como:

#### **Grupo Banco de Colombia a través de su Inmobiliaria Bancol.**

Gerente José Nicolás Bayona 3143588146

#### **Bancoomeva**

Dra. Lilian Yaneth Camacho Tel. 6573252 Ext. 105-108

#### **Instituto Geográfico Agustín Codazzi**

Ing. Julio Cesar Amaya Tel. 6457868 - 6342576 - 3153854566

#### **Financiera Coomultrasan**

Arq. Laura Velásquez Tel. 6802000 ext. 3302 - 3157979018

#### **Fundación Cardiovascular de Colombia**

Dr. Carlos Fernando Mesa Duarte Tel. 6796470 EXT. 4030 - 3174306977

## DECLARACIÓN JURAMENTADA

### **Sistemas y Computadores**

Dr. Álvaro Navas Cadena Tel. 6343558 - 6348900

### **Gas de Santander S.A. E.S.P. "Gasán"**

Dr. Fernando Olaya Castro Tel. 6760300

### **Universidad Pontificia Bolivariana**

Dr. German Ariel Peña Tel. 6796220 EXT 512-515 - 3164076465

### **Inversiones Holguín Hurtado S.A.**

Dra. Adriana Osorio Parra (092) 6605827

### **Electrificadora de Santander**

Ing. Jorge Alberto Macareo 6303333 ext. 1980

### **Banco Helm Bank**

Dra. Sandra Milena Andrade Tel. (091) 5818181 EXT 2102 - 3164818044

### **INSPECCION DE SEGURIDAD**

En algunos casos cuando los avalúos son de empresas junto con los avalúos y como valor agregado el perito entrega el avalúo para seguros y un informe sobre la inspección de seguridad que este observa en la organización al momento de la visita.

## **EXPERIENCIA LABORAL**

---

### **COMPAÑÍA DE VALUACIÓN E INGENIERIA S.AS. – CVI S.A.S. AVALUOS.**

Gerente propietario de la firma de avalúos en las áreas de inmuebles, urbanos y rurales, maquinaria y equipo y valoración de empresas. Marzo 1 del 2011 a la fecha

**RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO. AVALUOS.** Gerente propietario de la firma de avalúos en las áreas de inmuebles, urbanos y rurales, maquinaria y equipo y valoración de empresas. 2001 a Febrero 28 del 2011

### **CORPORACIÓN EDUCATIVA ASED DE BUCARAMANGA**

Coordinador de los programas de Formación Integral para el Trabajo: Carreras Técnicas. Bucaramanga mayo del 2000 a agosto del 2001.

## **DECLARACIÓN JURAMENTADA**

### **CONSTRUCTORA CAÑAVERAL LTDA.**

Subgerente – Socio.

Bucaramanga 1985 –2001.

Constructora con más de 15 años de experiencia la cual desarrollo más de 2.000 viviendas en el Área Metropolitana de Bucaramanga en 11 proyectos

### **UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER.**

Profesor Catedrático, Costos

Bucaramanga. 2002-2003

### **UNIVERSIDAD ANTONIO NARIÑO DE BUCARAMANGA**

Coordinador de Investigación en la facultad de Ingeniería Industrial. Profesor hora cátedra.

Bucaramanga 1999 a 2001.

Catedrático en el área financiera, administrativa, y de formación humana en materias como: Ingeniería Económica, Análisis Financiero, Seminario Gerencial, Seminario de Ética.

### **UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BUCARAMANGA**

Profesor hora Cátedra

Bucaramanga 1998 –2000; 1993

Catedrático en el área financiera, de las facultades de Administración de Empresa, Contaduría e Ingeniería Económica. Materias: Ingeniería Económica, Análisis Financiero, Finanzas Corporativas, Valoración de Empresas.

### **UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA**

Profesor hora Cátedra

Bucaramanga 1979-1982

Profesor de Ingeniería Económica, Elaboración y Evaluación de Proyectos en las facultades de Administración de Empresas y Economía.

### **INCOLDA**

Conferencista

Bucaramanga 1977

Conferencista Áreas Control y Manejo de Inventarios, Manejo de Cartera y Cobranzas.

### **INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO ICA REGIONAL 7**

Jefe Sección Servicios Generales, Jefe Sección Recursos Financieros, Jefe Sección Administración de Personal.

Bucaramanga 1977-1981.

# DECLARACIÓN JURAMENTADA

**HIELO BUTURAMA**  
Aguachica 1981-1984

## INFORMACIÓN PERSONAL

---

**NACIONALIDAD:** Colombiana

**LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO:** Bucaramanga, Noviembre 27 de 1948

**CEDULA DE CIUDADANÍA** 13.804.419 de Bucaramanga

**TARJETA PROFESIONAL:** Ingeniero Industrial No 953 de la SSI  
Contador matrícula No 61789-T

**ACREDITACION DEL VALUADOR** RNA No. 776, vigente acreditado por  
ONAC  
Registro Abierto de Avaluadores RAA  
AVAL-13804419

Especializaciones de

-  Inmuebles Urbanos
-  Inmuebles Rurales
-  Recursos Naturales y Suelos de Protección
-  Obras de Infraestructura
-  Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
-  Inmuebles Especiales
-  Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
-  Activos Operacionales (Valoración Empresas) y Establecimientos de Comercio,
-  Intangibles
-  Intangibles Especiales

# DECLARACIÓN JURAMENTADA

## **OTRAS ACTIVIDADES**

---

### **AUTOR LIBRO VALUACION DE PLANTA, MAQUINARIA Y EQUIPO**

Editorial Bhandar Editores Ltda.

1ra Edición 2014

### **SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL DE BUCARAMANGA**

Presidente del Concejo Central de Bucaramanga 1991 a 1998. De 1998 a 1999 el de Presidente del Hogar de Niñas San José. Presidente del Consejo Superior de Colombia de la Sociedad de San Vicente de Paúl, periodos 2005 hasta el 2008 y 2016 a la fecha

### **FUNDACIÓN SANTANDEREANA PARA EL DESARROLLO REGIONAL FUSADER**

Miembro junta directiva y Director Ejecutivo

Bucaramanga 1985 – 1988.

Durante la dirección ejecutiva se Compró el predio y se construyó su sede.

### **COMPAÑÍA DEL ACUEDUCTO METROPOLITANO DE BUCARAMANGA**

Delegado del Alcalde en la Junta Directiva

Bucaramanga 1995- 1998.

### **FUNDACIÓN ANTONIO RESTREPO BARCO**

Miembro de su junta directiva periodo 2005-2008

### **CONSEJO REGIONAL DE AVALUADORES**

Presidente del Registro Regional de Avaluadores de Santander perteneciente al Registro Nacional de Avaluadores RNA.

# DECLARACIÓN JURAMENTADA

## REFERENCIAS PERSONALES

---

**JULIO CESAR ARDILA**

Director Ejecutivo Lonja Propiedad Raíz de Santander Cra 35 No. 46-31  
Teléfono 6574416

**WILSON DIAZ TELLO**

Gerente propietario de Arrendamientos Díaz Cra 31 No. 53-09 Teléfono  
6479101

**ING. PEDRO ALBARRACIN**

Teléfono 3156294122

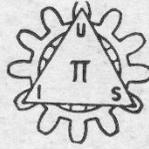


**RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO**

C.C. 13.804.419

**DECLARACIÓN JURAMENTADA**

**REPUBLICA DE COLOMBIA**



**UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER**

*La Universidad Industrial de Santander confiere el título de*

**INGENIERO INDUSTRIAL**

a

**RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO**

*y le expide el presente diploma, en Bucaramanga, el 19*

*de JULIO de 1974*

*[Signature]*  
Rector

*[Signature]*  
Secretario General

GOBERNACION DE SANTANDER

Registro al Folio 32 Libro 7 de Diplomas de Grado

*[Signature]*  
Gobernador del Departamento

*[Signature]*  
Secretario de Educación Departamental

Bucaramanga, *Octubre 9* de 19 *74*

# DECLARACIÓN JURAMENTADA

República de Colombia

## UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BUCARAMANGA

Autorizada por Resolución 2771 de 1987 del Ministerio de Educación

El Consejo Académico y el Rector en atención a que

**RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO**  
C.C. N° 13.804.419 DE BUCARAMANGA

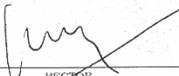
ha cumplido con las normas legales y con los requisitos académicos exigidos por la Universidad,  
le otorgan con los derechos, obligaciones y prerrogativas correspondientes, el título de

## CONTADOR PUBLICO

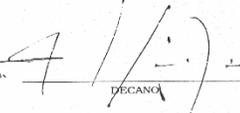
Se expide el presente diploma en Bucaramanga el 29 de Septiembre de 1998



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER

  
RECTOR

  
SECRETARIO GENERAL

  
DECANO

DECRETO 2150 DE DICIEMBRE 5 DE 1995  
SECRETARIO DE EDUCACION

REGISTRADO AL FOLIO No. III-3525 DEL LIBRO No. I DE 1998

# DECLARACIÓN JURAMENTADA

## UNIVERSIDAD AUTONOMA DE BUCARAMANGA

República de Colombia

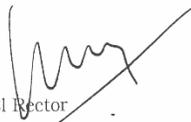
El Consejo Académico y el Rector de la Universidad Autónoma de Bucaramanga,  
en atención a que

**RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO**

C.C. No 13.804.419 DE BUCARAMANGA

ha cumplido con los requisitos académicos exigidos por la Universidad, le otorgan con  
los derechos, obligaciones y prerrogativas correspondientes, el presente Diploma de

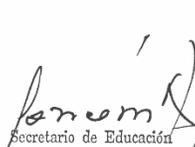
**ESPECIALISTA EN FINANZAS**

  
El Rector

REGISTRADO  
LIBRO 20-0 FOLIO 434

  
El Decano de la Facultad

Bucaramanga 10 de Septiembre de 1993

  
Secretario de Educación

  
El Secretario General

Bucaramanga, 04 Nov. 93



PIN de Validación: b5510a82



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



## 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) RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13804419, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13804419.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Ene 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
31 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
27 Ene 2017

Regimen  
Régimen de Transición

Fecha de actualización  
31 Ene 2020

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
20 Feb 2020

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b5510a82



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**20 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**31 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

- 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 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: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
**27 Ene 2017**

Regimen  
**Régimen de Transición**

Fecha de actualización  
**31 Ene 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b5510a82

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**09 Mar 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 12 Intangibles

#### Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción  
**09 Mar 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Jun 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0365, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0237, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0208, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.



PIN de Validación: b5510a82



- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0052, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

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

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER  
Dirección: CALLE 42 N° 27A-24 APTO 501  
Teléfono: 3002126556 - 6821289  
Correo Electrónico: rafaelmora27@hotmail.com

#### Experiencia verificada:

- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2012 Y 2013.
- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER - AVALÚOS MAQUINARIA Y EQUIPOS - 2013 Y 2016.
- COMPAÑÍA DE VALUACIÓN E INGENIERA S.A.S - AVALÚOS URBANOS - 2013 Y 2016.
- COMPAÑÍA DE VALUACIÓN E INGENIERA S.A.S - AVALÚOS RURALES- 2013 Y 2016.
- COMPAÑÍA DE VALUACIÓN E INGENIERA S.A.S - INMUEBLES ESPECIALES - 2013 Y 2017.

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

Técnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación - Corporación Técnica y Empresarial Kaizen  
Ingeniero Industrial - Universidad Industrial de Santander.  
Contador Público - Universidad Autónoma de Bucaramanga.  
Especialista en Finanzas - Universidad Autónoma de Bucaramanga.

**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) RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13804419.**

**El(la) señor(a) RAFAEL ENRIQUE MORA NAVARRO 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: b5510a82



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b5510a82**

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 Mayo del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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

Alexandra Suarez  
Representante Legal