

**PROCESO VERBAL # 201900235 JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

DIANA SUAREZ ARCILA <diana.suarezas@gmail.com>

Mié 12/05/2021 8:02 AM

**Para:** Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; luiscarlosgutierrezabogado1@gmail.com <luiscarlosgutierrezabogado1@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (8 MB)

25. CUENTA DE COBRO AVALUO COMERCIAL.pdf; 24. AVALUO COMERCIAL.pdf;

SEÑOR JUEZ,

DEMANDANTE: COOTRAGAS CTA

DEMANDADO: OLGA LUCIA RIATIGA

Cordial saludo,

Por medio del presente y de forma respetuosa me permito allegar avalúo comercial, conforme a lo ordenado por el despacho en auto de fecha 9 de abril de 2021.

De igual manera, cuenta de cobro para que sea tenida en cuenta al momento de la liquidación de costas procesales.

Atentamente,

**DIANA SUAREZ ARCILA**

**APODERADA PARTE DEMANDANTE.**

---

**INFORME VALUATORIO**

**Nº 412-2021**

**FOTO DEL INMUEBLE**



**IMAGEN Nº 1**

**LOTE DE TERRENO**

**LOTE Nº 2**

**BARRIO LA ESMERALDA**

**MUNICIPIO DE GIRON**

**DEPARTAMENTO DE SANTANDER**

**REPUBLICA DE COLOMBIA**

**ABRIL 27 DE 2021**

**AVALUO COMERCIAL - N° 412-2021**

PROCESO	VERBAL - SIMULACION
SOLICITANTE:	JUZGADO 10° CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
RADICADO	68001-31-03-010-2019-00235-00
DEMANDANTE(S)	COOTRAGAS C.T.A. - NIT: 800.030.803-8
DEMANDADO(S)	OLGA LUCIA RIATIGA PEÑA C.C. 37.548.816 LUIS HERNANDO RODRIGUEZ REYES C.C. 13.701.095
DIRECCION DEL PREDIO:	LOTE N°2 COORDENADAS: X= 1.275563,175 Y= 1.101973,487 351° N
CLASE DE PREDIO:	BODEGA DE RECICLAJE
MATRICULA INMOBILIARIA APTO N°	300-274244
CEDULA CATASTRAL APTO N°	68307 0104 0329 0041 000
USO DEL AVALUO:	VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
PROPIETARIOS:	LUIS HERNANDO RODRIGUEZ REYES C.C. 13.701.095
VALUADOR DESIGNADO:	EDGAR FERNANDO MORALES GOMEZ RAA: AVAL-91200385 Y RNA N°3243
FECHA DE LA VISITA:	viernes, 23 de abril de 2021
FECHA DE ELABORACION DEL INFORME	lunes, 26 de abril de 2021

CUADRO N° 1

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. TIPO DE INFORME

De acuerdo con la solicitud, el presente informe se refiere al Avalúo Comercial de LOTE DE TERRENO, con coordenadas geográficas: X= 1.275563,175 -Y= 1.101973,487, ubicado en el Barrio la Esmeralda; de la nomenclatura urbana del Municipio de Girón, Departamento de Santander, República de Colombia.

### 1.2. OBJETO

El objeto de la realización de este informe valuatorio; es la de poder estimar el Precio Comercial de esta propiedad expresado en términos monetarios.

### 1.3. DEFINICIÓN

**AVALÚO COMERCIAL:** Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado, donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo con sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

### DEFINICIÓN TIPO DE VALOR

El Avalúo se refiere al **valor razonable** (*Fair Value*), concepto clave de medición bajo IFRS, el cual está presente en todos los estándares de normatividad emitida por IASB, y citado recurrentemente en USGAAP; pilar fundamental en el entendimiento de medición de las normas internacionales.

Se entiende por **Valor Razonable:** "El precio que podría ser recibido al vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada; Ordenada se refiere a una transacción sin presiones, en condiciones normales e independientes.

## 2. LIMITACIONES DE ESTE AVALUO COMERCIAL

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al Informe Técnico aquí presentado.

- A. Las características técnicas se tomaron de la observación personal del Perito Valuador.
- B. De acuerdo con el conocimiento, la opinión del Perito Valuador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
- C. El presente informe es propiedad intelectual del Perito Valuador autor de este informe; y, por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita de los autores de este informe.
- D. Se informa al usuario, que el presente informe es confidencial para el Perito Valuador autor de este informe; y para el (los) usuarios a quien (es) se dirige y que, NO pueden aceptar responsabilidad por el uso de este Informe Técnico por terceros que se apoyen en él.
- E. El uso de este Informe Técnico es propiedad privada y confidencial.
- F. del Perito Valuador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este informe en referencia a la propiedad de estos, a no ser que se hagan arreglos previos.

- G. La descripción de este Informe Técnico se aplica sólo bajo la forma de utilización actual.
- H. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el código de ética de los profesionales que intervinieron y sus normas de comportamiento, lo mismo que los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está evaluando.

### 3. MEMORIA DESCRIPTIVA

Para todos los efectos legales, el predio a que se refiere este avalúo se trata de un LOTE DE TERRENO, con coordenadas geográficas: X= 1.275563,175 -Y= 1.101973,487, ubicado en el Barrio la Esmeralda; en jurisdicción del municipio de Girón que, de acuerdo a las áreas registradas en las Escrituras, el IGAC y el Certificado de Tradición; el cuadro de áreas es el siguiente:

#### 3.1. MATRICULA INMOBILIARIA, CEDULA CATASTRAL, PROPIETARIOS

De acuerdo con los certificados de tradición del predio a valorar, el(los) propietario(s) es(son) el(los) siguiente(s):

DESCRIPCION	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO CATASTRAL
LOTE N°2 COORDENADAS: X= 1.275563,175 Y= 1.101973,487 351° N	300-274244	68307 0104 0329 0041 000

CUADRO N° 2

PROPIETARIO(S)	TITULOS DE PROPIEDAD	AVALUO CATASTRAL
LUIS HERNANDO RODRIGUEZ REYES C.C. 13.701.095	Escritura N° 1634 del 30/03/2017; Notaría 7ª de Bucaramanga	NO SUMINISTRADO

CUADRO N° 3

#### 3.2. CLASE DE INMUEBLE Y USO ACTUAL

En el momento de la visita realizada por el Perito Valuador, se observa un Lote de terreno, con algunas ramadas, y con cerramiento en ladrillo, latas, y tierra.

Su uso actual es de "Bodega de Reciclaje".

**3.3. LINDEROS. (FUENTE: Escritura N° 1634 del 30 de marzo de 2017 – Notaría 7° de Bucaramanga)**

LOTE 2 UBICADO EN EL MUNICIPIO DE GIRÓN (SDER) CUENTA CON UN AREA DE 690.00 METROS Y SUS LINDEROS SON DEL PUNTO 4 AL PUNTO 5 EN 36.90 METROS, DEL PUNTO 5 AL PUNTO 6 EN 31.90 METROS, DEL PUNTO NUMERO 6 AL PUNTO NUMERO 7 EN 30.00 METROS, DEL PUNTO NUMERO 7 AL PUNTO NUMERO 4 EN 15.00 METROS.

SE DISTINGUE EN CATASTRO COMO PREDIO No. 010403290044000 -

IMAGEN N° 2

**4. EL SECTOR**

**4.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES**

El predio, pertenecen a la nomenclatura del Municipio de Girón, ubicados dentro del perímetro urbano del BARRIO LA ESMERALDA.

Se ha desarrollado sobre el eje vial de la Calle 28 entre las calles 9 y 10.

**4.2. EL PREDIO URBANO EN GEOPORTAL**

Su ficha Predial consultada en el "POT Floridablanca", es la siguiente:



IMAGEN N° 3

**4.3. UBICACIÓN POR COORDENADAS GEOGRAFICAS:**

**7.08713012 N -73.15449775 W – 351° N**

Móvil: 317-679 4292 – Mail: [efmorales@gmail.com](mailto:efmorales@gmail.com)

#### 4.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

No aplica.

#### 4.5. USOS PREDOMINANTES

**(ZPA) ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL.**

#### 4.6. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

Artículo 321. Usos en las Áreas de Actividad Ambiental – AAA.

Adóptense los siguientes usos para los dos (2) tipos de zonas de actividad ambiental:

##### a. Zonas de rondas de ríos y quebradas. AAA – ZRQ.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Restauración ecológica y protección de los recursos naturales.	Forestal protector Recreación Ambiental. Investigación controlada.

##### b. Zonas de alta pendiente y afectaciones ambientales. AAA – ZAP.

###### 1. Zonas de laderas y escarpes.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Restauración ecológica con fines de manejo integral y protección.	Forestal protector Recreación Ambiental.

###### 2. Zonas de aislamiento de pie y borde de talud.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Restauración ecológica y protección de los recursos naturales	Forestal protector Recreación Ambiental.

###### 3. Zonas protegidas por el DMI.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Definidos por la Autoridad Ambiental según el Decreto 1539 de 1997.	Definidos por la Autoridad Ambiental según el Decreto 1539 de 1997.

**Parágrafo 1.** Las áreas establecidas dentro del Distrito de Manejo Integrado DMI, serán ajustadas en el POT por medio de Decreto una vez sean culminados los estudios de revisión que adelanta la Autoridad Ambiental y sean aprobados por el gobierno nacional.

**Parágrafo 2.** Los atributos para las zonas habilitadas por el DMI, serán asignados por la Oficina Asesora de Planeación acordes con las áreas homogéneas a las que pertenece. Adicionalmente deberán cumplir con los lineamientos e instrumentos de desarrollo que defina la OAP; tales como, EDARFRI, Planes parciales, licencias, entre otros, para el caso que aplique.

4. Zonas de susceptibilidad alta por erosión, deslizamiento e inundación.

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES
Restauración ecológica y rehabilitación para la protección.	Forestal protector Recreación Ambiental

**Artículo 326. Tratamiento de Conservación**

El Tratamiento de Conservación es aquel orientado a zonas o accidentes geográficos y arqueológicos, manifestaciones artísticas, sectores o inmuebles localizados en los suelos Urbano, Suburbano, Expansión y rural, los cuales por su valor histórico, patrimonial o testimonial, requieren normas para mantener su espacio, sus usos y estructuras actuales. Tiene modalidad de Conservación Ambiental y Urbana.

**Artículo 327. Conservación Urbana (CU).**

Es el tratamiento orientado a mantener invariables las características físicas de aquellas estructuras y / o zonas de la ciudad que sirvieron de escenario a hechos de importancia histórica. La aplicación del tratamiento de conservación urbana, implica la gestión del trámite ante el Ministerio de Cultura para que el bien inmueble (predio o sector) sea declarado, en primera instancia, de valor histórico y finalmente, monumento nacional. Dicha declaratoria, exige la realización previa de los estudios correspondientes y se realiza a través del Consejo Nacional de Monumentos Nacionales.

**Parágrafo:** El tratamiento de Conservación Urbana y Arquitectónica, será aplicado a conjuntos urbanos, a inmuebles individuales localizados en el sector urbano y rural, los cuales constituyen testimonios representativos de una determinada época histórica; estos elementos, debido a su singularidad y representatividad, constituyen muestras que han permanecido y sobrevivido en el proceso de transformación de Girón, mereciendo ser protegidos, preservados y mantenidos.

**Artículo 328. Tratamiento de Conservación Ambiental.**

Este tratamiento permite dirigir acciones restrictivas sobre el uso y aprovechamiento del suelo de tal forma que permita el mantenimiento de la diversidad biológica a perpetuidad, así como de los recursos naturales y culturales asociados a áreas de especial significación ambiental para el Municipio.

**Parágrafo 1,** Para los sectores desarrollados informalmente, ubicados en el tratamiento de Conservación Ambiental,

Que por estar en zonas de riesgo no mitigable (inundación, deslizamiento y erosión), presentan peligro para la integridad de las comunidades de los que habitan, a juicio del Municipio y de las entidades competentes estas comunidades deben reubicarse a zonas habilitados para el desarrollo urbanístico

Artículo 329. Clasificación de Zonas de conservación.

Zonas de conservación y utilidad pública			
Tratamiento		Conjunto o Inmueble	Localización
Conservación Urbana Arquitectónica	Conjunto Urbano	Casco Antiguo	Zona Urbana
	Inmuebles	Capilla Señor de los Milagros	Vereda el Corregidor
		Casa de Geo Van Lenguerke.	Vereda el Corregidor
		Casa de Facundo Navas	Vereda el Corregidor
		Casa de Reüros el Corregidor	Vereda el Corregidor
		Camino Real de Lenguerke.	Vereda el Corregidor
		Capilla de San Roque	Vereda Peñas
		Terminal Férreo de Bocas	Corregimiento de Bocas
		Casonas Tabacaleras	Zona Rural
	Arqueología Espelología	Áreas de Hallazgos Arqueológicos y Cavernas.	Zona Rural
	Conservación Ambiental	Sitios de Interés Paisajístico	Mirador Turístico Acapulco
Parque de los Estoraques			Vereda Barbosa_ DMI
El Pantano			Vereda El Pantano
Parque de Malpaso			Escarpe de Malpaso
Parque La Esmeralda			Escarpe Occidental
Parque La Cuellar			Quebrada La Cuellar
Parque Llano Grande			Vereda Llano Grande
Parque Palogordo			Vereda Palogordo
Parque El Escarpe de Lebrija	Escarpe de Lebrija		

Subsección 3: Zonas de Desarrollo Incompleto

Artículo 331. Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI).

El tratamiento de mejoramiento Integral permite la adecuación y reutilización de estructuras o edificaciones localizadas en sectores urbanos cuyo uso original ha venido perdiendo vigencia a causa de su nueva localización o debido a amenazas (inundación, erosión y deslizamiento) que impiden implementar ciertos usos. El tratamiento de Mejoramiento Integral es aquel a ser aplicado en sectores de desarrollo Incompleto, en proceso fuerte de deterioro, con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas ó equipamiento y requieren de normas tendientes a promover acciones individuales sobre el espacio de uso privado, y acciones individuales y / o integrales, sobre el espacio de uso público, que permita su adecuación en usos y estructuras físicas, a la forma y estructura urbana propuestas.

Subsección 4: Criterios básicos para la aplicación de los tratamientos urbanos

Artículo 332. Norma básica para la aplicación de los tratamientos.  
Los Tratamientos Urbanos se aplicarán de acuerdo con la siguiente forma:

Tratamiento	Áreas de Aplicación	
Desarrollo	Sectores en Suelos de Expansión.	Suelos de Expansión, no desarrollados que requieren para su desarrollo un Plan Parcial previo al proceso de urbanización. El área mínima para desarrollo del plan parcial, se establecerá acorde con la Estructuración Urbanística General de cada área de Expansión.
	Sectores sin desarrollo dentro del perímetro urbano.	Suelo urbano no urbanizado, totalmente rodeado por predios desarrollados que requieren para su desarrollo licencia de urbanismo y construcción.
Consolidación	Sectores desarrollados.	Urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que por la dinámica urbana están en proceso de cambio y requieren de normas que les permitan actualizar su uso y estructuras para desarrollar nuevas funciones y a promover acciones individuales sobre el espacio de uso privado, y acciones individuales y / o integrales sobre el espacio de uso público. Para los sectores ubicados en este tratamiento se requiere la licencia de construcción en cada una de sus modalidades.
Mejoramiento Integral	Sectores con desarrollo incompleto.	Comprende zonas de la ciudad desarrolladas sin acatamiento a las disposiciones urbanísticas vigentes o con disminución de los estándares básicos de urbanismo. Para los sectores ubicados en este tratamiento, se requiere de acciones integrales urbanísticas (mitigación del riesgo, planes de espacio público o planes maestro de servicios públicos), adicionalmente a las licencia de construcción en cada una de sus modalidades.
Conservación Urbanística	Sectores de interés histórico, artístico, ambiental y arqueológico.	Zonas o edificios declarados monumento nacional y considerado como de interés local. Para la intervención del sector declarado monumento nacional se requiere previamente la formulación del PEMP, plan de especial de manejo y protección.
Conservación Ambiental	Sectores ubicados dentro del Sistema de Protección Ambiental.	Suelos demarcados por el sistema de protección ambiental cuyo uso urbano debe restringirse para realizar acciones de reforestación, restauración o estabilización de ecosistemas.

Fuente: CER-UIS, POT, Girón.

#### 4.7. Vías de Acceso

**Del predio:** Se toma la autopista Bucaramanga - Girón; y al llegar al predio donde funciona la Transportadora "Envía"; se cruza a la derecha por una carretera terciaria, sentido sur-norte; continua por esta vía por 1 Km hasta llegar al predio; el cual se ubica al margen izquierdo de la vía.

La vía **NO TIENE** andenes, sardineles y está en **MAL ESTADO** de conservación y mantenimiento.

**4.8. Estado de Conservación:** El estado de conservación y mantenimiento de estas vías es **PESIMO** en términos generales.

#### 4.9. Elementos

La malla vial principal (Autopista Bucaramanga-Girón) se encuentra toda pavimentada con andenes y sardineles en concreto de perfil variable; y servicio de alumbrado público. Estado de conservación bueno.

#### 4.10. Amueblamiento Urbano

El sector **NO** cuenta con amueblamiento urbano básico de andenes, sardineles y calzada.

#### Servicios Públicos

El sector cuenta con servicios públicos de agua, energía eléctrica, **SIN** alcantarillado, **SIN** red de gas natural.

#### 4.11. Estrato

**Tres (3).**

## 5. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 5.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD EN SUELOS E INUNDACIONES

Actualmente No se observan problemas de estabilidad en suelos que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto del avalúo.

### 5.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Actualmente No se observa problemática ambiental que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto del avalúo.

### 5.3. SERVIDUMBRE, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Actualmente No se observan servidumbres, cesiones y afectaciones que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto del avalúo.

### 5.4. LIMITACIONES AL DOMINIO:

Actualmente No se observan limitaciones al dominio, que afecten de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto del avalúo.

### 5.5. SEGURIDAD

El bien Inmueble objeto de avalúo en el momento de la valoración No se encuentra afectado por situaciones de degradación social, escasez de protección individual y/o colectiva y proliferación de prácticas delictivas, que pongan en riesgo temporal o permanente de la integridad ciudadana.

### 5.6. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se observan problemáticas socioeconómicas que afecte de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto del avalúo.

### 5.7. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, (INUSUALES O EXTRAORDINARIAS)

Entre las condiciones inusuales o extraordinarias que pueden presentarse para no estimar el valor del Inmueble objeto del presente avalúo, estarían marcadas por la suspensión de la elaboración del informe valuatorio, por parte del solicitante o que se presentara un evento natural (terremoto) principalmente.

## 6. EL PREDIO URBANO

### 6.1. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO URBANO.

Se trata de LOTE DE TERRENO; compuesto así:

COMPOSICION	ACABADOS
Lote de terreno, con piso en concreto sin pulir en un sector cerramiento perimetral con latas y portón en carpintería metálica, y cubierta en lámina metálica sobre estructura metálica.	Sin acabados

CUADRO N° 4

## 6.2. TOPOGRAFÍA

Plana.

## 6.3. VETUSTEZ

CONCEPTO	AÑOS
VIDA UTIL	100
VIDA ACTUAL	22
VIDA REMANENTE	78

CUADRO N° 5

## 7. ASPECTOS ECONÓMICOS

### 7.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

Bodega de Reciclaje.

### 7.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LA ZONA

(ZPA) ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL.

### 7.3. ÁREAS A VALORAR

De acuerdo con la información extraída de las Escrituras, Certificado de Tradición y del Geo portal del IGAC, la ficha urbana del predio, el cuadro de áreas es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	ESCRITURAS	CTL	IGAC
AREA LOTE	690,00	690,00	690,00
AREA CONSTRUIDA	100,00	S/I	0,00

CUADRO N° 6

#### 7.3.1. AREAS ADOPTADAS

DESCRIPCIÓN	ESCRITURAS
AREA LOTE	690,00
AREA CONSTRUIDA	100,00

NOTA: Área privada medida in situ el día de la visita

CUADRO N° 7

**Nota 1:** En caso de existir diferencias en las áreas; éstas deberán corregirse de acuerdo con los valores estimados en el presente informe.

**Nota 2:** El Perito Valuador no se responsabiliza por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo que se encuentre entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.

**Nota 3:** Según Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008 otorgada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Se debe tener en cuenta que en lo referente a Avalúos que poseen régimen de propiedad horizontal, la liquidación de las áreas, se realiza únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.

## 8. REGLAMENTACIÓN

### 8.1. PLANO DE ACTIVIDADES

Según el concepto emitido por la Oficina de Planeación del Municipio de Girón, y El Acuerdo N° 100 del 30/11/2010 del Municipio de Girón, el sector presenta los siguientes atributos de zona de actividad y Edificabilidad:

#### 8.1.1. USO DE SUELO – SECTOR – TRATAMIENTO DE SUELO – AREA DE ACTIVIDAD

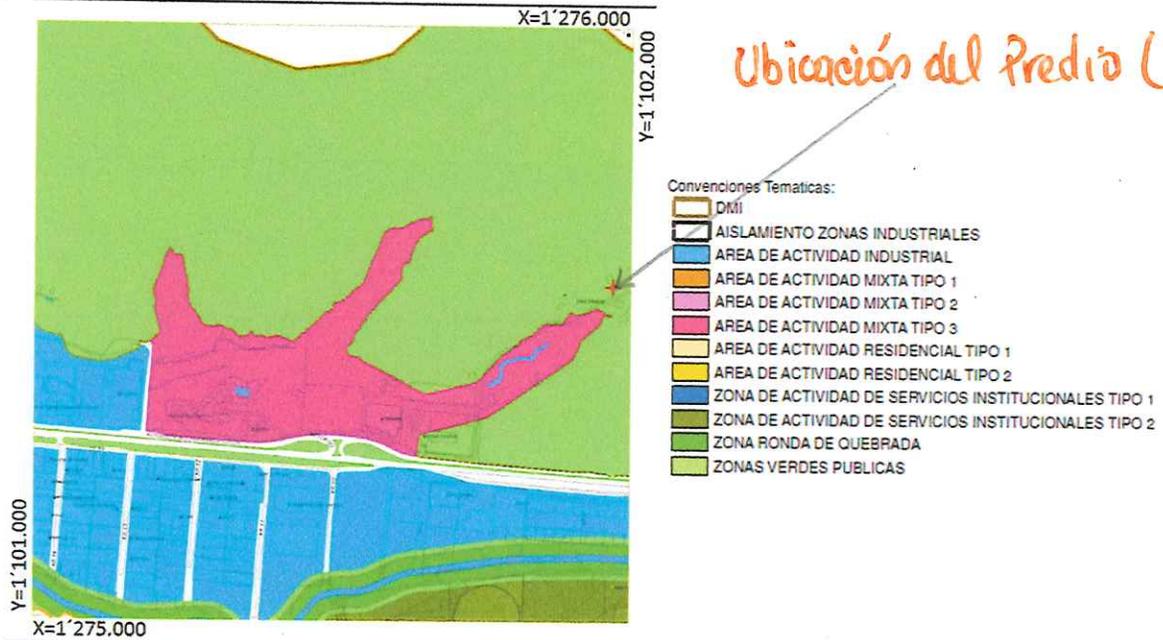


IMAGEN N° 4

#### 8.1.2. USO DE SUELO

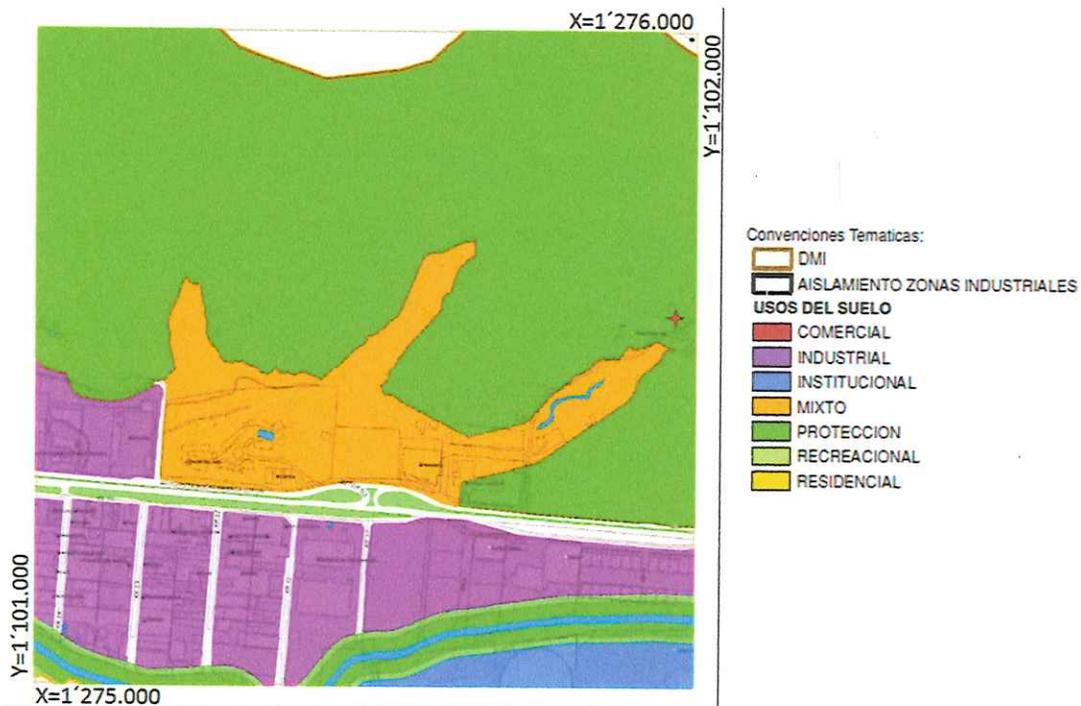


IMAGEN N° 5

## 9. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la realización del presente avalúo, se analizaron previamente los documentos, suministrados por el solicitante de los que se tomó parte de la información contenida en el presente informe, por lo tanto, se considera que las declaraciones de hecho presentadas en el informe son correctas, pues fueron tomadas de documentos oficiales; además se tuvo en cuenta la siguiente información:

- ✓ Solicitud de elaboración de avalúo, recibida el día 20 de abril de 2021.
- ✓ Certificado de Tradición N° 300-274244 – Impreso el 23 de noviembre de 2019 a las 11:50:18 A.M.
- ✓ Escritura N° 1634 del 30 de marzo de 2017; de la Notaría 7° de Bucaramanga.
- ✓ Se efectuó visita al predio el 23 de abril de 2021.
- ✓ Copia del Recibo de pago del Impuesto predial con fecha 31/03/2021
- ✓ Valor del avalúo catastral: \$58.828.000
- ✓ Secuencia fotográfica.

## 10. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Se utiliza la metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, las metodologías allí establecidas permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

### 10.1. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DEL PREDIO URBANO

De acuerdo con las establecidas en la Resolución 620 de 2008, se considera:

#### Definición:

**Artículo 1º.- MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**Artículo 2º.- MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

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

Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

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

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

**Artículo 4º. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

## 11. APLICACIÓN DE LOS METODOS:

**Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado.** Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

**Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores.** Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los

métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el Perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

**Artículo 16°.- MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.** Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.
2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.
3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.
4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.
5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.

La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

## 10. CALCULOS UTILIZANDO LA METODOLOGIA DE LA RESOLUCIÓN 620 DEL IGAC

### 10.1. Método de Comparación o de mercado para el lote:

METODO DE COMPARACION DE MERCADO DE TERRENO + CONSTRUCCIONES												
NOMBRE DE LA FUENTE	BARRIO	CONTACTO TELEFONO	AREA LOTE	AREA CONST	VIDA ACTUAL	VALOR DE LA OFERTA	F. Negoc	VALOR HOMOLOG	VR m2 Construcc	VR DE LA CONSTRUCCION	VALOR LOTE	VALOR m2
en situ - sobre la autopista Bucaramanga - Girón	LA ESMERALDA	315-782 1500	12.500,00	0,00	0	\$ 12.500.000.000	0,00%	\$ 12.500.000.000	\$ -	\$ -	\$ 12.500.000.000	\$ 1.000.000
en situ - sobre la autopista Bucaramanga - Girón	LA ESMERALDA	313-255 7403	3.240,00	0,00	0	\$ 3.240.000.000	0,00%	\$ 3.240.000.000	\$ -	\$ -	\$ 3.240.000.000	\$ 1.000.000
<a href="https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-511712479-venta-lote-bodega-km-6-via-giron-bucaramanga-JM">https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-511712479-venta-lote-bodega-km-6-via-giron-bucaramanga-JM</a>	VEGAS DE VILLAMIZAR	315-660 6935	1.000,00	600,00	0	\$ 1.400.000.000	5,00%	\$ 1.330.000.000	\$ 550.000	\$ 330.000.000	\$ 1.000.000.000	\$ 1.000.000
<a href="https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/giron/palenque-de-6121707.aspx">https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/giron/palenque-de-6121707.aspx</a>	EL PALENQUE	(038)1268810	11.980,00	0,00	0	\$ 13.178.000.000	8,00%	\$ 12.123.760.000	\$ -	\$ -	\$ 12.123.760.000	\$ 1.012.000
<b>DATOS DEL PREDIO QUE SE VALORA:</b>												
<b>OBSERVACIONES:</b> Para establecer el valor comercial del bien, se realizó a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo; ubicados en el mismo sector, con características constructivas similares y/o más importante dentro del rango de área construida y la antigüedad del inmueble.												
Según Resolución 0620 del 23 de septiembre de 2008 otorgada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Se debe tener en cuenta que en lo referente a Avalúos que poseen régimen de propiedad horizontal, la liquidación de las áreas, se realiza únicamente para las áreas privadas que legalmente existan.												
MEDIA ARITMETICA \$ 1.003.000												
MODA 1.000.000,00												
DESVIACION ESTANDAR (\$) \$ 6.000												
COEFICIENTE DE VARIACION (V) 0,60%												
COEF DE ASIMETRIA 2,000000000												
LIMITE SUPERIOR \$ 1.009.000												
LIMITE INFERIOR \$ 997.000												

CUADRO N° 8

Valor "REDONDEADO" encontrado para el TERRENO: \$1.000.000,00 – Valor que Corresponde a la "Media Aritmética", con un coeficiente de variación del 0,60 %; encontrándose entre del parámetro del  $\pm 7,5\%$  establecidos en la Resolución 620 del IGAC. (VER CUADRO N° 11).

- 10.2. Al valor del m2 calculado por el Método de Mercado (Ver Cuadro N° 8); debemos homogenizarlo con los factores "DMI" Distrito de Manejo Integral; que se asimila a la "ZPA" Zona de Protección Ambiental donde se encuentra ubicado el predio que se valora. (FUENTE: VER IMÁGENES N° 4 y N° 5 - MAPAS DE TRATAMIENTO DE SUELOS Y USO DE SUELO DEL POT DEL MUNICIPIO DE GIRON).

En razón a la necesidad de establecer un criterio uniforme en la valoración de terrenos ubicados dentro de la zona definida por la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDBM) como Zona de Protección Ambiental (ZPA), se ha definido el siguiente procedimiento:

VARIABLES	PUNTOS
NORMATIVIDAD Y USO	20
RECURSOS HÍDRICOS	20
TOPOGRAFÍA Y PENDIENTES	15
ACCESIBILIDAD	15
COBERTURA VEGETAL	15
CALIDAD DE SUELOS	15
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>

CUADRO N° 9

NORMATIVIDAD Y USO	PUNTOS
<b>Zonas Urbanas de Producción (ZU)</b>	20
Genera bienes y servicios aprovechando los recursos naturales. Áreas destinadas a parques de recreación activa.	
<b>Zonas Suburbanas de Producción (ZSP)</b>	15
Son áreas contiguas a zonas urbanas de producción, los cuales pueden tener vocación urbanística pero que tienen limitaciones ambientales, tales como la presencia de bosques en buen estado de conservación a los cuales se les debe asegurar su protección.	
<b>Zonas Urbanas de Recuperación para la Producción (ZRU)</b>	15
Mantener las condiciones naturales de la zona y permitir los asentamientos humanos que allí se encuentren.	
<b>Zonas Rurales de Recuperación para la Producción Agroforestal (ZRF)</b>	10
Restablecimiento de las condiciones naturales que permiten el aprovechamiento sostenible de los recursos de la zona.	
<b>Zona de Recuperación para la Preservación (ZRP)</b>	5
Perpetuar los recursos naturales.	
<b>Zonas de Protección (ZP)</b>	5
Garantiza la preservación de cuerpos de agua y obras de control ambiental, control de erosión o escarpas y taludes.	

CUADRO N° 10

RECURSOS HÍDRICOS	PUNTOS
Abundante	20
Suficiente	10
Escasa	5
Sin agua	0

TOPOGRAFÍA	PENDIENTE	PUNTOS
Plana o Suave	0% al 8%	15
Inclinada o media	9% al 15%	10
Escarpada	> al 15%	2

CUADRO N° 11

COBERTURA VEGETAL	PUNTOS	CALIDAD DE SUELOS	CLASIFICACION SISMICA	PUNTOS
Cultivado	15	Permite desarrollos urbanísticos	1 A - 3 A	15
Silvopastoril	15	Proyecto de manejo adecuado de suelos en desarrollos agroforestales	2 A - 2B - 4 A - 4C	10
Enmalezado	10		5 - 7 8 A - 8B	
En rastrojo	5	Áreas Potencialmente inundables	6 A - 6B	5
		Proyectos integrales para recuperación de laderas	1B - 1C - 3B - 4B - 9	0

CUADRO N° 12

**RESULTADO:** El ejercicio para el terreno que nos ocupa este avalúo es el siguiente:

VARIABLES	PUNTOS DEL PREDIO ANALIZADO
NORMATIVIDAD Y USO	5
RECURSOS HÍDRICOS	0
TOPOGRAFÍA Y PENDIENTES	10
ACCESIBILIDAD	10
COBERTURA VEGETAL	5
CALIDAD DE SUELOS	10
TOTAL	40

CUADRO N° 13

	ÁREA	DMI / ZPA	VALOR/M2	VALOR TOTAL
Lote	690,00	40% del valor m2 calculado por el metodo de mercado (ver cuadro N° 8)	\$ 400.000	\$ 276.000.000

CUADRO N° 14

**VALOR DEL m2 DE TERRENO UBICADO EN LA (ZPA) ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL APLICANDO EL 40% SOBRE \$1.000.000: \$400.000,00 el m<sup>2</sup>**

### 10.3. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

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

Por lo anterior, se elabora un (APU) Análisis de Precios Unitarios para las construcciones encontradas en el predio que se valora, así: (FUENTE: APU IGAC AÑO 2018 - Ver cuadros N° 15, 16 y 17)

PRESUPUESTO DE OBRA						
REGIÓN:	<b>MAGDALENA MEDIO</b>				ÁREA CONSTRUIDA (M2)	<b>20</b>
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANT	P. UNITARIO	VR. PARCIAL	
1	PRELIMINARES Y CIMENTACION				\$ 446.898	
1,01	DESCAPOTE	m <sup>2</sup>	20,00	\$ 3.423	\$ 68.453	
1,02	LOCALIZACIÓN Y REPLANTEO	m <sup>2</sup>	20,00	\$ 2.685	\$ 53.694	
1,03	CERRAMIENTO POLISOMBRA	m <sup>2</sup>	25,00	\$ 12.990	\$ 324.750	
2	ESTRUCTURA Y MAMPOSTERÍA				\$ 755.420	
2,01	ESTRUCTURA EN MADERA	m <sup>2</sup>	20,00	\$ 37.771	\$ 755.420	
5	INSTALACIONES ELECTRICAS				\$ 80.267	
5,03	PUNTOS ELÉCTRICOS 110V	und	2,00	\$ 29.088	\$ 58.176	
5,08	RED ELÉCTRICA INTERNA	ml	6,00	\$ 3.682	\$ 22.090	
6	CUBIERTAS				\$ 679.778	
6,01	CUBIERTA EN TEJA ZINC	m <sup>2</sup>	22,00	\$ 30.899	\$ 679.778	
7	ACABADOS				\$ 513.723	
7,04	MATERIAL SELECCIONADO COMPACTADO	m <sup>2</sup>	6,00	\$ 85.621	\$ 513.723	
<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>					\$ 2.476.086	
<b>TOTAL COSTO DIRECTO /M2</b>					\$ 123.804	

ELABORÓ PRESUPUESTO:	ING. EDGARDO JOSÉ DE LEÓN BRUNO
FECHA DE ELABORACIÓN:	07/03/2018
M.P.	22202238093 COR

RESUMEN PRESUPUESTO			
ITEM	DESCRIPCIÓN	TOTAL CAPITULO	% CAPITULO
1	PRELIMINARES Y CIMENTACION	\$ 446.898	18,0%
2	ESTRUCTURA Y MAMPOSTERÍA	\$ 755.420	30,5%
5	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 80.267	3,2%
6	CUBIERTAS	\$ 679.778	27,5%
7	ACABADOS	\$ 513.723	20,7%

CUADRO N° 15

COSTOS	
TOTAL COSTO DIRECTO	\$ 2.476.086
TOTAL COSTO DIRECTO /M2	\$ 123.804
% COSTO INDIRECTO	18%
TOTAL COSTO INDIRECTO/M2	\$ 22.285
TOTAL COSTO/M2	\$ 146.089

CUADRO N° 16

- 10.4. El valor del m<sup>2</sup> calculado de \$146.089,00, corresponde a un APU del año 2018; por lo anterior, se indexa este valor con el IPC al año 2021 así:

AÑOS	2018	2019	2020	2021
IPC	3,18%	3,80%	1,61%	
VR A IDEXAR	\$ 146.089	\$ 150.735	\$ 156.463	\$ 158.982

IMAGEN N° 17

- 10.5. **DEPRECIACION:** el valor del m<sup>2</sup> de \$158.982,00 correspondiente a la construcción indexada al año 2021; le aplicamos la depreciación, de acuerdo al estado físico y de mantenimiento en que se encuentra dicha construcción, utilizando el método de Fitto & Corvinni (VER CUADRO N° 18); para un estado 4,5; estados que se describen en la IMAGEN N°6:

ESTADO	DESCRIPCION
1	Inmuebles bien conservados, no necesita reparaciones ni en su estructura, ni en sus acabados
2	Inmuebles bien conservados, las reparaciones que necesitan son mínimas y básicamente hacen referencia a su presentación.
3	Inmuebles que necesita reparaciones de escasa importancia, por ejemplo: cambio de enchapes, frisos, pintura.
4	Inmuebles que necesita reparaciones importantes por ejemplo: reforzar la estructura, corrección de muros por asentamientos
5	Inmueble en ruina

IMAGEN N° 6

CUADRO DE REPOSICIÓN INMUEBLE EN ESTUDIO								
LOTE N°2COORDENADAS:X= 1.275563,175Y= 1.101973,487351° N								
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI								
Ítem	Vr. Reposición M2	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado m2
Unifamiliar	\$ 158.982	100	22	22,00%	4,5	0,7854	\$ 34.119	\$ 34.000

CUADRO N° 18

**Valor de la construcción con la depreciación aplicada; es de \$34.000,00 m<sup>2</sup>**

## 11. VALORES

### 11.1. AREAS A VALORAR

DESCRIPCIÓN	AREAS
LOTE DE TERRENO	690,00
AREA CONSTRUIDA	100,00

CUADRO N° 19

## 11.2. VALORES UNITARIOS

NOTA: El se incluye en el valor del m<sup>2</sup> calculado. Lo anterior debido a exigencias de algunas Curadurías a los Constructores.

DESCRIPCIÓN	AREAS	VALOR m <sup>2</sup>
LOTE DE TERRENO	690,00	\$ 400.000
AREA CONSTRUIDA	100,00	\$ 34.000

CUADRO N° 20

## 11.3. CONCEPTO DE LA GARANTÍA

No fue solicitado.

## 12. DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL PREDIO URBANO:

VALOR DEL AVALUO			
DESCRIPCIÓN	AREAS	VALOR m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	690,00	\$ 400.000	\$ 276.000.000
AREA CONSTRUIDA	100,00	\$ 34.000	\$ 3.400.000
VALOR DEL INMUEBLE			\$ 279.400.000

VALOR ADOPTADO	\$ 280.000.000
----------------	----------------

CUADRO N° 15

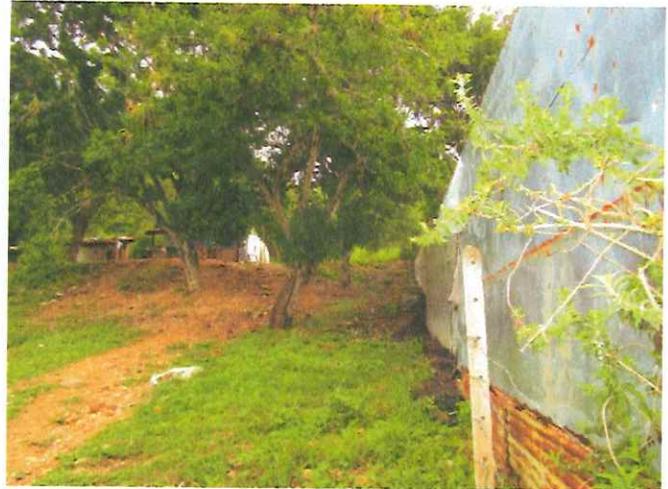
**SON: DOCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$280.000.000,00)**

NOTA: En caso de que el presente avalúo requiera sustentación ante juzgados o cualquier otra entidad que lo solicite, se pactan como honorarios un (1) salario mínimo legal mensual vigente a la fecha de la sustentación, el cual deberá ser cancelado anticipadamente al valuador que firma el presente Avalúo.

## 14. REGISTRO FOTOGRAFICO



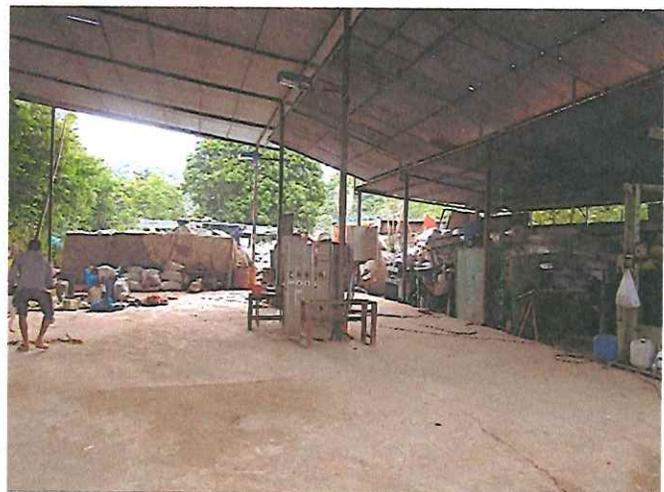
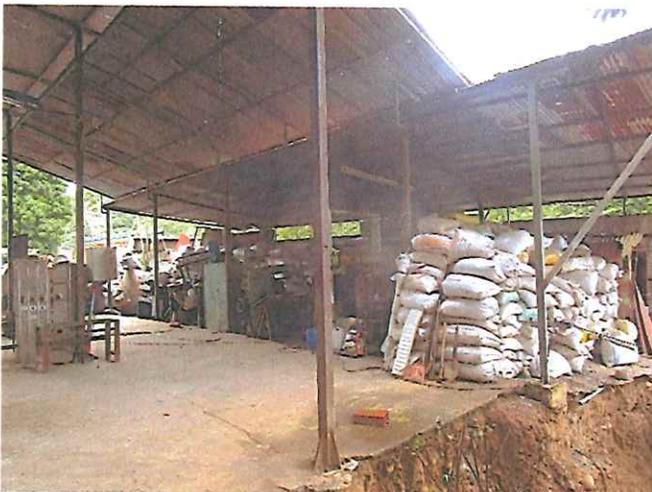
**FACHADA SOBRE LA VIA DE ACCESO**



**CERRAMIENTO LATERAL SUR**



**ACCESO AL LOTE**



**RAMADA - ESTRUCTURA Y TEJA METALICA**



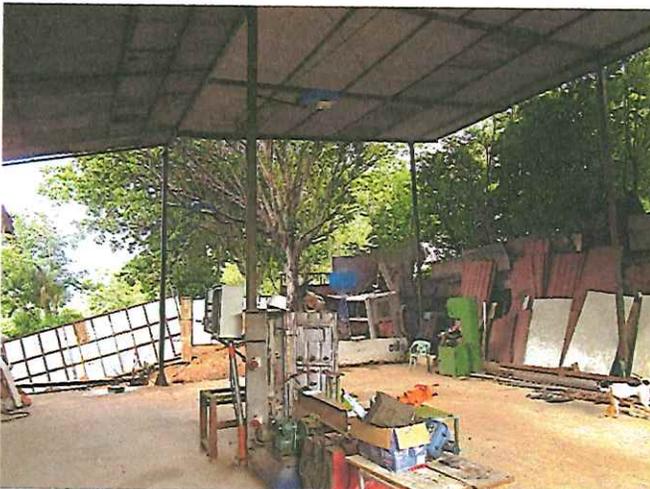
**CERRAMIENTO COSTADO ORIENTE**



**CERRAMIENTO COSTADO NORTE**



**ALMACENAMIENTO DE RESIDUOS PLASTICOS Y CERRAMIENTO LATERAL NORTE**



## 15. ACREDITACIONES:



PIN de Validación: b42a8af7



**Corporación Autorreguladora 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) EDGAR FERNANDO MORALES GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91200385, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91200385.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR FERNANDO MORALES GOMEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• 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.	14 Feb 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• 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.	14 Feb 2018	Régimen de Transición	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• 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.	24 Feb 2020	Régimen Académico	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	24 Feb 2020	Régimen Académico	

Página 1 de 4



PIN de Validación: 14203a9f



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



Asociación Nacional de Avaluadores  
Calle 99 No. 11 - 47 50, Bogotá  
Teléfono: (01) 224 4000  
Código Postal: 060111  
E-mail: [ana@ana.org.co](mailto:ana@ana.org.co)

<p><b>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 24 Feb 2020</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 11 Oct 2018</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de 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, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 24 Feb 2020</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 24 Feb 2020</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 24 Feb 2020</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>
<p><b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b></p>		
<p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>	<p><b>Fecha</b> 24 Feb 2020</p>	<p><b>Regimen</b> Régimen Académico</p>



Perfil de evaluación: p4232ae7



https://www.raa.org.co



ANEXO 1  
CATEGORÍAS DE AVALUACIÓN  
CATEGORÍA 11: Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio  
CATEGORÍA 12: Intangibles  
CATEGORÍA 13: Intangibles Especiales

			Académico
<b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	19 Jul 2018	Régimen Académico	
<b>Categoría 12 Intangibles</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	19 Jul 2018	Régimen Académico	
<b>Categoría 13 Intangibles Especiales</b>			
<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>	
• 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.	24 Feb 2020	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 vigente hasta el 31 de Octubre de 2020, 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 vigente hasta el 30 de Septiembre de 2020, 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CIR. 35#72-98 T-2 OFI-906

Teléfono: 3176794292

Correo Electrónico: efmorales@gmail.com



PIN de Validación: b9210ac2



http://www.raa.org.co



**Titulos 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  
Economista - La Universidad Santo Tomas.  
Especialización en Derecho Urbano - Universidad del Rosario.

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) EDGAR FERNANDO MORALES GOMEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91200385.

El(la) señor(a) EDGAR FERNANDO MORALES GOMEZ 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**

**b9210ac2**

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 cinco (05) días del mes de Abril del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suárez  
Representante Legal

## 16. ANEXOS



**Vendo Lote/ Bodega de 1.000 mts en Sector Vegas de Villamizar**

**\$ 1.400.000.000**

Departamento de Santander - Girón - Norte

**Características**

- Valor: \$ 1.400.000.000
- Region: Departamento de Santander
- Localidad: Girón
- Zona: Norte
- 1000 m²

**Descripción**

?Vendo Lote/ Bodega de 1.000 mts en Sector Vegas de Villamizar Zona Industrial frente al hotel Ramada San Juan Km 6 Via Girón - Bucaramanga ? 1.400.000.000 Contactenos al 73156606935 o déjenos su número para brindarle atención personalizada

[https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-511212479-venta-lote-bodega-km-6-via-giron-bucamanga-\\_JM](https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-511212479-venta-lote-bodega-km-6-via-giron-bucamanga-_JM)

**Lote en Venta**  
Girón El Palenque

**\$ 13.178.000.000**

<https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/giron/palenque-det-6121707.aspx>



120 m² Sin especificar Sin especificar  
Sin especificar  
Comparar Sin Mapa Ubicación

Celular: (038)1268810

Área: 1.20 Hts  
Estado: Excelente  
Precio m²: 1.100.000/m²  
Sector: Ver Mapa  
Estrato: 5

Descripción

Código Fincaraiz.com.co: 6121707

oportunidad vendo lote de 11980 m2 en el palenque Girón  
contacto directo 311-499 0083



**COOTRAGAS C.T.A.  
NIT: 800.030.803-8**

**DEBE A:**

**EDGAR FERNANDO MORALES GÓMEZ  
NIT: 91.200.385-1**

**LA SUMA DE: \$ 500.000,00**

**POR CONCEPTO DE:** Elaboración del Avalúo Comercial **N°412-2021**, realizado del LOTE DE TERRENO, con coordenadas geográficas: X= 1.275563,175 -Y= 1.101973,487, ubicado en el Barrio la Esmeralda; de la nomenclatura urbana del Municipio de Girón, Departamento de Santander, República de Colombia.

**SON: QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000,00)**

Bucaramanga, mayo 10 de 2021

Atentamente,

**EDGAR FERNANDO MORALES GOMEZ**  
C.C. 91.200.385-1