

**Rad: 113-2019**

diana maria romero vanegas <dirovane@hotmail.com>

Jue 14/10/2021 10:39 AM

Para: Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Andrea Becerra <andreabh11@hotmail.com>; carlosanaya\_31@hotmail.com <carlosanaya\_31@hotmail.com>

CC: rosadita23@hotmail.com <rosadita23@hotmail.com>; jimena uribe <ufonck3132@gmail.com>

Señor:

JUEZ DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Cordial Saludo:

Con el presente remito avalúo comercial para el siguiente proceso:

Rad: 113-2019

Demandante: Martha Fonseca Peñaloza

Demandado: Beatriz Fonseca Peñaloza

Cordialmente,

Diana Maria Romero Vanegas

Tel. 3138926827



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

Bucaramanga, octubre 11 de 2021.

Doctor

**ELKIN JULIÁN LEÓN AYALA**

Juez Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga

E. S. D.

Referencia: **DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO**  
Radicado: **EXPEDIENTE No. 2019-0113**  
Demandante: **MARTHA FONSECA PEÑALOZA**  
Demandado: **BEATRIZ FONSECA PEÑALOZA Y OTROS**

**JULIO CESAR AMAYA ARIAS**, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de PERITO AVALUADOR DE BIENES INMUEBLES, por medio del presente escrito, pongo a su disposición la **INSINUACION DE PARTICION** de los predios de la litis, dando cumplimiento al auto anotado en ESTADOS No. 134 del 23 de agosto de 2021, en lo que respecta a: ... “si es procedente la división material, dejando claro si esta desmejora los derechos de los condueños por el fraccionamiento. En caso afirmativo, esto es, en caso de que no desmejoren los derechos de los condueños, deberá elaborare el trabajo de partición, para lo cual se deberá realizar el correspondiente levantamiento de los planos topográficos georreferenciados, sobre la totalidad de los inmuebles y en relación con cada una de las fracciones que resulten de su fraccionamiento, para lo cual se deberá avaluar cada una ellas. Para elaborar la partición y la distribución entre copropietarios, el perito podrá pedir a los comuneros las instrucciones que juzgue necesarias a fin de hacerla de conformidad con ellos, en todo lo que estuvieren de acuerdo, o de conciliar en lo posible sus anhelos, teniendo en cuenta para el efecto lo previsto en el artículo 2338 del Código Civil y en lo que fuere compatible lo consagrado en el artículo 1394 ibídem y demás normas concordantes sobre reglas de partición,”...

Así las cosas después de analizar el oficio de la Curaduría Urbana No. 2 Girón, radicado E-CU02-196-07-2021, de fecha 21 de julio de 2021 y firmado por el Arq. Oscar Ariel Suárez Cagua, Curador Segundo Urbano de Girón, donde acota que:

“las condiciones normativas permiten la división conforme a las características del suelo, esto es, para los terreno ubicados en suelo urbano el área mínima de lote es de 35 m<sup>2</sup>, y en suelo de expansión urbana corresponde el área a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 articulo 2.2.6.1.1.6., esto es, que los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar - UAF – salvo en los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.” (Anexo oficio de la curaduría No. 2 de Girón).



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397



**E-CU02-196-07-2021**

Girón, 21 de julio de 2021

Señores:  
**DIANA MARIA ROMERO VANEGAS**  
**MARTHA FONSECA PEÑALOZA**  
[dianavane@hotmail.com](mailto:dianavane@hotmail.com)  
Ciudad

Ref: Respuesta petición información radicado bajo el consecutivo **R.CU02-0208**

Cordial Saludo,

De manera atenta, y en relación a la comunicación de la referencia, nos permitimos dar respuesta dentro de la oportunidad legal para ello, en los siguientes términos:

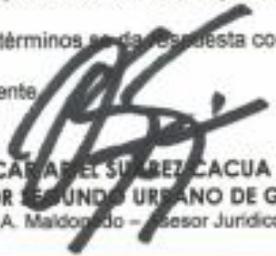
Frente a la solicitud realizada de su parte, respecto al fraccionamiento de los predios indicados en su escrito petitorio a excepción del predio 6830701-01-00-00-0195-0006-000-000-000, que no pudo encontrarse en el sistema de cartografía ARGIS del POT Acuerdo 0100 de 2010, señalamos que las condiciones normativas permiten la división conforme a las características del suelo, esto es, para los terrenos ubicados en suelo urbano el área mínima de lote es de 35m<sup>2</sup>, y en suelo de expansión urbana, corresponderá el área a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.1.6, esto es, que los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar –UAF–, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

Ahora, atendiendo a la excepción de que trata la Ley 160 de 1994 artículo 45 literal b, el área mínima de predios rurales conforme a lo establecido en la Resolución No. 1688 de 2019 expedida por la CDMB, es de 4 viviendas por hectárea neta, lo que en metrajes en predios resultaría de 2.500m<sup>2</sup> en procesos de parcelación.

Dicho esto, y atendiendo a que en suelo rural el POT de Girón, establece la prohibición de subdividir por debajo de la Unidad Agrícola Familiar; sin embargo y debido a la vigencia de la excepción de la Ley 160 de 1994 artículo 45, las subdivisiones de predios por debajo de la UAF es viable, no obstante, al no tenerse definida un área específica mínima en el POT, deberán tenerse en cuenta analógicamente las densidades estipuladas por la autoridad ambiental para efectuar procesos de parcelaciones en suelo rural, y que se trata de determinantes ambientales que constituyen carácter obligatorio por ser normas de superior jerarquía conforme lo estipula el artículo 1 de la ley 388 de 1997; por consiguiente el fraccionamiento del suelo rural, no será por debajo de dichas determinantes ambientales, que es de 4 viviendas por hectárea neta, lo que en metrajes en predios resultaría de 2.500m<sup>2</sup>.

En estos términos se da respuesta completa y oportuna a las peticiones presentadas.

Cordialmente

  
**ARQ OSCAR ABEL SUÁREZ CACIA**  
**CURADOR SEGUNDO URBANO DE GIRÓN**  
Proy-Rev. A. Maldonado – Asesor Jurídico

*"Los materiales de planeamiento de la ciudad son cielo, espacio, arboles, acero y cemento en ese orden y en esa jerarquía" (Le Corbusier)*

CURADURIA URBANA N° 2 de Girón Dirección: Calle 31 No. 27-35 Tel. 6901926

*Carrera 38 A No 46 - 93 Oficina 5-01 Edif. Portal de Alcalá de Bucaramanga  
juliocesaramayar@gmail.com, Móvil. 315 – 3854566.*



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

Por tanto se realiza la **INSINUACION DE PARTICION**, dado que es procedente la división material, ya que los predios cumplen cabalmente con la normativa, tanto en la parte urbana como en la zona de expansión y pueden ser objeto fraccionamiento.

En cuanto a no desmejorar los derechos de los condueños; se informa a su vez al honorable despacho, que para dicho fraccionamiento se realizó una reunión conjunta en el sitio donde se encuentran los predios el día 29 de septiembre de 2021 a las 8:00 a.m., contando con la presencia de los comuneros donde se acogieron y recibieron las instrucciones necesarias, para que de conformidad con ellos, teniendo en cuenta sus propuestas, sugerencias y demás, en todo lo que estuvieren de acuerdo, se pudo llegar a conciliar en lo más cercano posible lo querido por cada uno de los participantes; y de común acuerdo se llegó a conciliación entre todos y se realizó un acta de fecha 29 de septiembre de 2021, que se anexa al proceso.

Por tanto se procede a elaborar el trabajo de partición de manera conjunta con el topógrafo Javier Pinto García con Matricula Profesional No. 01-11229 C.P.N.T., realizando el correspondiente levantamiento de los planos topográficos georreferenciados, (planos 1 de 8, 2 de 8, 4, de 8, 5 de 8, 6 de 8, 7 de 8 y 8 de 8) sobre la totalidad de los inmuebles anexos en el informe de avalúos comerciales urbanos Nos. 0031/0032/0033/0034; urbano y de expansión urbana No. 0035 – 2021; y el plano General la Aldea con División (3 de 8), el cual anexo en este informe y donde están relacionados cada una de las fracciones resultantes; y que también están acotados en el informe Topográfico del predio la Aldea realizado por el topógrafo Javier Pinto García con Matricula Profesional No. 01-11229 C.P.N.T., en donde se encuentran los linderos, dimensiones y áreas de cada uno de ellos.

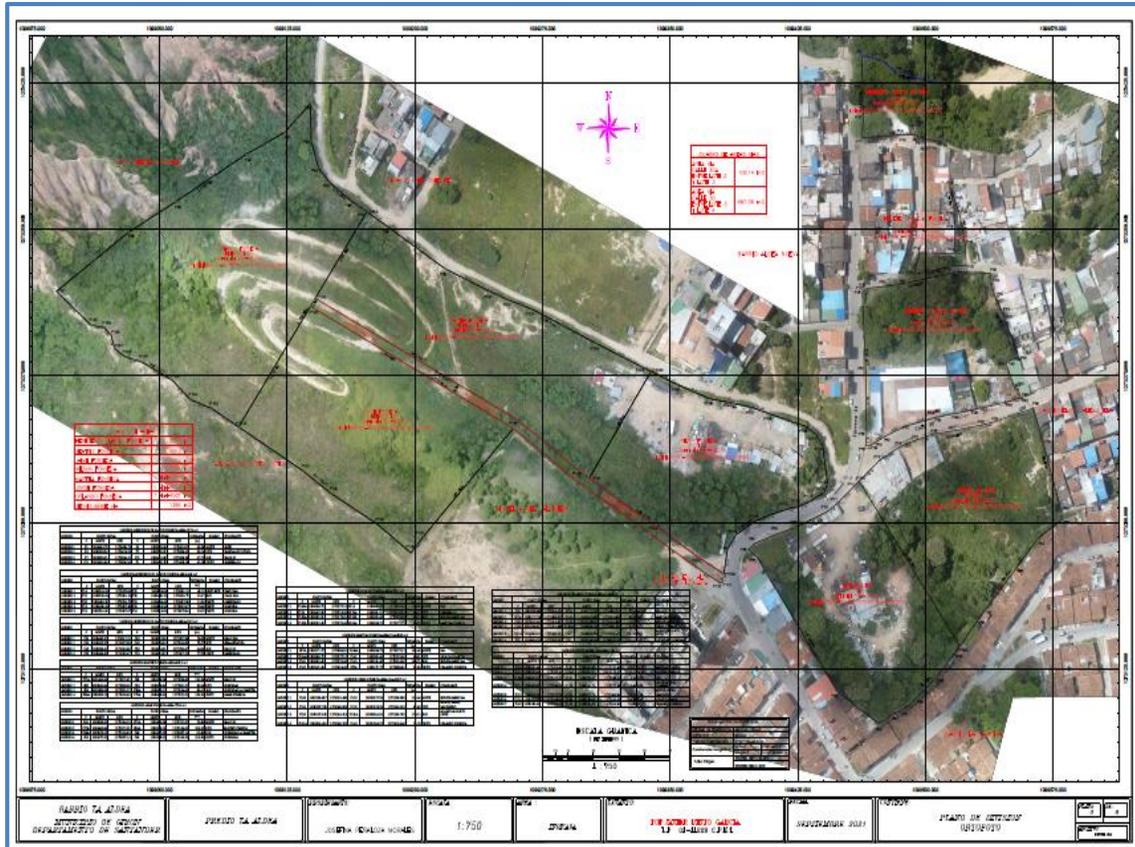
Y por último se procede a realizar el avalúo de cada uno de los predios, resultantes de la partición o fraccionamiento, teniendo como base la investigación inmobiliaria del sector, los usos de suelo de cada uno de los predios, las consideraciones realizadas y plasmadas en el informe valuatorio, realizado anteriormente y que se anexa al proceso y se nombra como:

**AVALÚOS COMERCIALES URBANOS Nos. 0031 / 0032 / 0033 / 0034; URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA No. 0035 – 2021. DE SAN JUAN GIRÓN.**



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

## **AVALÚO COMERCIAL DE LOS PREDIOS RESULTANTES DEL FRACCIONAMIENTO DEL INMUEBLE LA ALDEA DE SAN JUAN GIRÓN.**



**Dirección:** Entre carreras 36, 34 y carrera 30, con calles 31 y 28.  
**Entre los barrios:** Ciudadela Oriente, Aldea Alta, La Aldea, Eloy Valenzuela, La Campiña y Mirador de la Campiña.  
**Municipio:** San Juan Girón.  
**Departamento:** Santander.

**Solicitante:** MARTHA FONSECA PEÑALOZA Y OTROS

**PROCESO:** Declarativo Especial Divisorio  
**Juzgado Décimo Civil** del Circuito Bucaramanga. Expediente No. 2019-0113.

**BUARAMANGA SEPTIEMBRE 2021.**



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

**AVALÚOS COMERCIALES LOTES Nos. 1, 2, 3, 4, 5 Y VÍA RESULTANTES DEL  
PREDIO LA ALDEA DE SAN JUAN GIRON**

**CLASE DE AVALÚO:** AVALÚO COMERCIAL.

**SOLICITANTE:** MARTHA FONSECA PEÑALOZA Y OTROS.

**DIRECCIÓN:** CARRERAS 36, 34 y CARRERA 30, CON CALLES 31 y 28.

**ENTRE BARRIOS:** CIUDADELA ORIENTE, ALDEA ALTA, LA ALDEA, ELOY VALENZUELA, MIRADOR DE LA CAMPIÑA Y LA CAMPIÑA.

**CIUDAD:** SAN JUAN GIRÓN.

**DEPARTAMENTO:** SANTANDER.

**TIPO DE INMUEBLE:** LOTES URBANOS Y URBANO Y DE EXPANSION URBANA.

**USO DEL AVALÚO:** BAJO ESTÁNDARES DE VALOR COMERCIAL CON ENFOQUE DEL VALOR DE MERCADO.

**PROPIETARIOS:** GLADYS, JAIME, JORGE, MARTHA, ORLANDO, WILSON, BEATRIZ FONSECA PEÑALOZA, HEREDEROS DE GLADYS FONSECA PEÑALOZA.

**FECHAS DE VISITA:** 31 de agosto y 8 de septiembre de 2021.

**FECHA DEL INFORME:** 11 de octubre de 2021.

**DESTINACIÓN ACTUAL:** LOTES DE TERRENO EN DONDE SE ENCUENTRAN ALGUNAS CONSTRUCCIONES, CON USO DE TALLERES DE MECANICA, LATONERIA Y PINTURA, PARQUEADEROS, ESCOMBRERA, CASA DE HABITACION, BOLERA PARA BOLO CRIOLLO, ASADERO, E IGLESIA EN MAL ESTADO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION.



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

## **DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES**

### **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO**

#### **UBICACIÓN:**

Los predios integran un gran lote de terreno conformado por cinco predios (0121 – 0006 – 0118 – 0026 – 0313) de las manzanas (0159 – 0195 – 0076 – 0102) del sector 1, y de la vereda 0018 del municipio de San Juan Girón.

Se ubican entre las carreras 36, 34 y carrera 30 entre calles 31 y 28 y entre los barrios Ciudadela Oriente, Aldea Alta, la Aldea, Eloy Valenzuela, Mirador de la Campiña y la Campiña del municipio de San Juan Girón, en el departamento de Santander. (Ver fotografías).

#### **ÁREAS:**

El predio integrado tiene una área bruta de 67.269,00 Mts<sup>2</sup>, con predios parciales así:

<b>FUENTE</b>	<b>AREA M2</b>
<b>PLANOS REALIZADOS POR JAVIER PINTO GARCIA MAT. 01- 11229 C.P.N.T.</b>	<b>67.269,00</b>
<b>HEREDEROS GLADYS FONSECA</b>	8.059,00
<b>BEATRIZ FONSECA</b>	8.012,00
<b>JAIME FONSECA</b>	7.784,00
<b>WILSON FONSECA</b>	7.951,00
<b>MARTHA FONSECA</b>	10.039,00
<b>JORGE FONSECA</b>	10.027,00
<b>ORLANDO FONSECA</b>	14.001,00
<b>VIA</b>	1.396,00

**Fuente:** Plano General la Aldea con División (3 de 8), realizado por el topógrafo JAVIER PINTO G. MAT. 01-11229 C.P.N.T.

#### **LINDEROS Y DIMENSIONES:**

Están consignados en el informe Topográfico del predio la Aldea realizado por el topógrafo Javier Pinto García con Matricula Profesional No. 01-11229 C.P.N.T.



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

**VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN**

Realizadas las anteriores consideraciones el **Valor Comercial** de los lotes es:

DETALLE	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
VALORACIONES LOTES 1, 2, 3, 4A, 4B, 5A, 5B, 5C, 5D Y VIA ENTRE CRAS. 36, 34 Y 30 CON CALLES 31 Y 28 SAN JUAN GIRÓN			
PREDIO INTEGRADO (0121, 0006, 0118, 0026, 0313)	67.269,00		\$ 14.754.243.400,03
<b>TOTAL GENERAL DEL AVALÚO</b>	<b>67.269,00</b>	<b>\$ 293.021,69</b>	<b>\$ 14.754.243.400</b>
<b>LOTE HEREDEROS GLADYS FONSECA</b>			
ZONA RESIDENCIAL TIPO 2	315,00	\$ 916.000,00	\$ 288.540.000,00
ZONA CONSERVACION AMBIENTAL PDTE > 7,1%	1.259,00	\$ 91.600,00	\$ 115.324.400,00
<b>VALOR TOTAL LOTE 1.</b>	<b>1.574,00</b>		<b>\$ 403.864.400,00</b>
<b>LOTE HEREDEROS GLADYS FONSECA</b>			
ZONA RESIDENCIAL TIPO 2	70,00	\$ 916.000,00	\$ 64.120.000,00
ZONA CONSERVACION AMBIENTAL PDTE > 25,1%	278,00	\$ 91.600,00	\$ 25.464.800,00
<b>VALOR TOTAL LOTE 2.</b>	<b>348,00</b>		<b>\$ 89.584.800,00</b>
<b>LOTE HEREDEROS GLADYS FONSECA</b>			
ZONA RESIDENCIAL TIPO 2	1.227,00	\$ 916.000,00	\$ 1.123.932.000,00
ZONA CONSERVACION AMBIENTAL PDTE > 25,1%	4.910,00	\$ 91.600,00	\$ 449.756.000,00
<b>VALOR TOTAL LOTE 3.</b>	<b>6.137,00</b>		<b>\$ 1.573.688.000,00</b>
<b>VALOR TOTAL LOTES 1, 2 Y 3 HEREDEROS GLADYS FONSECA</b>	<b>8.059,00</b>		<b>\$ 2.067.137.200,00</b>
<b>LOTE BEATRIZ FONSECA</b>			
ZONA RESIDENCIAL TIPO 2	1.650,00	\$ 916.000,00	\$ 1.511.400.000,00
ZONA CONSERVACION AMBIENTAL PDTE > 25,1%	6.362,00	\$ 91.600,00	\$ 582.759.200,00
<b>VALOR TOTAL LOTE BEATRIZ FONSECA (4A)</b>	<b>8.012,00</b>		<b>\$ 2.094.159.200,00</b>
<b>LOTE JAIME FONSECA</b>			
ZONA RESIDENCIAL TIPO 2	1.603,00	\$ 916.000,00	\$ 1.468.348.000,00
ZONA CONSERVACION AMBIENTAL PDTE > 25,1%	6.181,00	\$ 91.600,00	\$ 566.179.600,00
<b>VALOR TOTAL LOTE JAIME FONSECA (4B)</b>	<b>7.784,00</b>		<b>\$ 2.034.527.600,00</b>
<b>LOTE WILSON FONSECA</b>			
ZONA RESIDENCIAL TIPO 2	1.590,00	\$ 916.000,00	\$ 1.456.440.000,00
ZONA CONSERVACION AMBIENTAL PDTE > 25,1%	6.361,00	\$ 91.600,00	\$ 582.667.600,00
<b>VALOR TOTAL LOTE WILSON FONSECA (5A)</b>	<b>7.951,00</b>		<b>\$ 2.039.107.600,00</b>
<b>LOTE MARTHA FONSECA</b>			
ZONA EXPANSION URBANA VOCACION R-C	10.039,00	\$ 205.000,00	\$ 2.057.995.000,00
<b>VALOR TOTAL LOTE MARTHA FONSECA (5B)</b>	<b>10.039,00</b>		<b>\$ 2.057.995.000,00</b>
<b>LOTE JORGE FONSECA</b>			
ZONA EXPANSION URBANA VOCACION R-C	10.027,00	\$ 205.000,00	\$ 2.055.535.000,00
<b>VALOR TOTAL LOTE JORGE FONSECA (5C)</b>	<b>10.027,00</b>		<b>\$ 2.055.535.000,00</b>
<b>LOTE ORLANDO FONSECA</b>			
ZONA EXPANSION URBANA VOCACION R-C	10.001,00	\$ 205.000,00	\$ 2.050.205.000,00
ZONA EXPANSION URBANA ESTORAQUES	4.000,00	\$ 10.250,00	\$ 41.000.000,00
<b>VALOR TOTAL LOTE ORLANDO FONSECA (5D)</b>	<b>14.001,00</b>		<b>\$ 2.091.205.000,00</b>
<b>LOTE SERVIDUMBRE VÍA.</b>			
ZONA EXPANSION URBANA VOCACION R-C	1.396,00	\$ 225.341,55	\$ 314.576.800,03
<b>VALOR TOTAL LOTE SERVIDUMBRE VÍA (5E)</b>	<b>1.396,00</b>		<b>\$ 314.576.800,03</b>
<b>PREDIO INTEGRADO (0121, 0006, 0118, 0026, 0313)</b>	<b>67.269,00</b>		<b>\$ 14.754.243.400</b>



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

teniendo en cuenta que normativamente se puede llevar a cabo el fraccionamiento (oficio de la Curaduría Urbana No. 2 Girón, radicado E-CU02-196-07-2021, de fecha 21 de julio de 2021 y firmado por el Arq. Oscar Ariel Suárez Cacua, Curador Segundo Urbano de Girón), las áreas que son aproximadamente equivalentes para todos los comuneros, que existe un equilibrio económico cercano entre los valores de los lotes propuestos entre las partes; y además que las copropietarios, estuvieron de acuerdo en el fraccionamiento en terreno de los predios como se está presentando (acta del 29 de septiembre de 2021), se hace la actual **PROPUESTA O INSINUACION DE PARTICION**, para que usted, Señor Juez, la analice y evalúe.

DETALLE	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
VALORACIONES LOTES 1, 2, 3, 4A, 4B, 5A, 5B, 5C, 5D Y VIA ENTRE CRAS. 36, 34 Y 30 CON CALLES 31 Y 28 SAN JUAN GIRÓN			
PREDIO INTEGRADO (0121, 0006, 0118,0026,0313)	67.269,00		\$ 14.754.243.400,03
<b>TOTAL GENERAL DEL AVALÚO</b>	<b>67.269,00</b>	<b>\$ 293.021,69</b>	<b>\$ 14.754.243.400</b>
<b>LOTE HEREDEROS GLADYS FONSECA</b>			
VALOR TOTAL LOTES 1, 2 Y 3 HEREDEROS GLADYS FONSECA	8.059,00	\$ 256.500,46	\$ 2.067.137.200,00
<b>LOTE BEATRIZ FONSECA</b>			
VALOR TOTAL LOTE BEATRIZ FONSECA (4A)	8.012,00	\$ 261.377,83	\$ 2.094.159.200,00
<b>LOTE JAIME FONSECA</b>			
VALOR TOTAL LOTE JAIME FONSECA (4B)	7.784,00	\$ 261.373,02	\$ 2.034.527.600,00
<b>LOTE WILSON FONSECA</b>			
VALOR TOTAL LOTE WILSON FONSECA (5A)	7.951,00	\$ 256.459,26	\$ 2.039.107.600,00
<b>LOTE MARTHA FONSECA</b>			
VALOR TOTAL LOTE MARTHA FONSECA (5B)	10.039,00	\$ 205.000,00	\$ 2.057.995.000,00
<b>LOTE JORGE FONSECA</b>			
VALOR TOTAL LOTE JORGE FONSECA (5C)	10.027,00	\$ 205.000,00	\$ 2.055.535.000,00
<b>LOTE ORLANDO FONSECA</b>			
VALOR TOTAL LOTE ORLANDO FONSECA (5D)	14.001,00	\$ 149.361,12	\$ 2.091.205.000,00
<b>LOTE SERVIDUMBRE VÍA.</b>			
VALOR TOTAL LOTE SERVIDUMBRE VÍA (5E)	1.396,00	\$ 225.341,55	\$ 314.576.800,03
<b>PREDIO INTEGRADO (0121, 0006, 0118,0026,0313)</b>	<b>67.269,00</b>		<b>\$ 14.754.243.400</b>



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

**OCTUBRE 11 DE 2021**

**SON: CATORCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES  
DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE.**

*Cordialmente,*

**Ing. JULIO CESAR AMAYA ARIAS**  
**AVAL – 91282397**

*De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.*

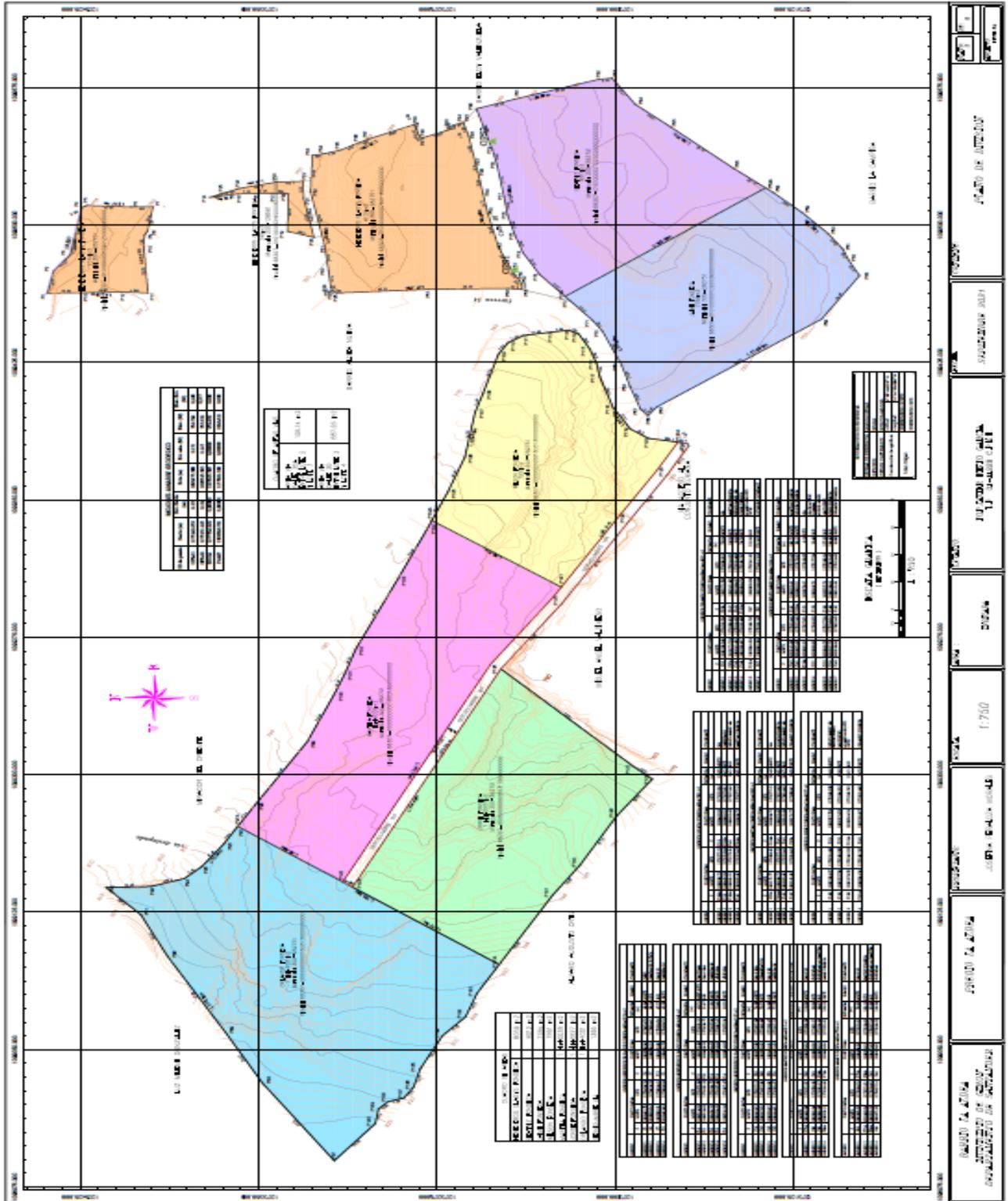


JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

# ***PLANO GENERAL LA ALDEA CON DIVISIÓN***



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
 Ingeniero Civil.  
 U.I.S.  
 AVAL-91282397





**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

**AVALÚOS COMERCIALES URBANOS Nos.  
0031/0032/0033/0034; URBANO Y DE EXPANSION  
URBANA No. 0035 – 2021. DE SAN JUAN GIRÓN.**



**Dirección:** Entre carreras 36, 34 y carrera 30, con calles 31 y 28.  
**Entre los barrios:** Ciudadela Oriente, Aldea Alta, La Aldea, Eloy Valenzuela, La Campiña y Mirador de la Campiña.  
**Municipio:** San Juan Girón.  
**Departamento:** Santander.

**Solicitante:** MARTHA FONSECA PEÑALOZA Y OTROS

**PROCESO:** Declarativo Especial Divisorio  
**Juzgado Décimo Civil** del Circuito Bucaramanga. Expediente No. 2019-0113.

**BUARAMANGA SEPTIEMBRE 2021.**



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

**DATOS GENERALES DE LOS AVALÚOS COMERCIALES URBANOS Nos. 0031/0032/0033/0034; URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA No. 0035 – 2021.**

**CLASE DE AVALÚO:** AVALÚO COMERCIAL.

**SOLICITANTE:** MARTHA FONSECA PEÑALOZA Y OTROS.

**DIRECCIÓN:** CARRERAS 36, 34 y CARRERA 30, CON CALLES 31 y 28.

**ENTRE BARRIOS:** CIUDADELA ORIENTE, ALDEA ALTA, LA ALDEA, ELOY VALENZUELA, MIRADOR DE LA CAMPIÑA Y LA CAMPIÑA.

**CIUDAD:** SAN JUAN GIRÓN.

**DEPARTAMENTO:** SANTANDER.

**TIPO DE INMUEBLE:** LOTES URBANOS Y URBANO Y DE EXPANSION URBANA.

**USO DEL AVALÚO:** BAJO ESTÁNDARES DE VALOR COMERCIAL CON ENFOQUE DEL VALOR DE MERCADO.

**PROPIETARIOS:** GLADYS, JAIME, JORGE, MARTHA, ORLANDO, WILSON, BEATRIZ FONSECA PEÑALOZA.

**FECHAS DE VISITA:** 31 de agosto y 8 de septiembre de 2021.

**FECHA DEL INFORME:** 17 de septiembre de 2021.

**DESTINACIÓN ACTUAL:** LOTES DE TERRENO EN DONDE SE ENCUENTRAN ALGUNAS CONSTRUCCIONES, CON USO DE TALLERES DE MECANICA, LATONERIA Y PINTURA, PARQUEADEROS, ESCOMBRERA, CASA DE HABITACION, BOLERA PARA BOLO CRIOLLO, ASADERO, E IGLESIA EN MAL ESTADO DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACION.



JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

## **OBJETO DE LA VALUACIÓN**

*Esta valuación tiene por objeto determinar el valor COMERCIAL de los inmuebles, donde el avalúo comercial, es el valor de cada inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor Comercial aquél que un Comprador y un Vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir de Contado respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales, área, localización, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.*

*Esta transacción ordenada se complementa con las normas internacionales de valoración, (IVS) el cual lo define de la siguiente manera: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en que las parte hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.*

**Enfoque de mercado.** *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble objeto de estudio a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado inmobiliario.*

*Previo cumplimiento del Decreto 2150 de 1995, Artículo 27, y demás normas legales como el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 del 2000 y la Resolución 620 de 2008,*

### **1. LOCALIZACIÓN**

*Los Inmuebles se encuentran localizados en zona urbana, con uno que está en zona de expansión urbana con vocación residencial / comercial dentro del mismo entorno urbano en donde están los demás predios, se ubican entre las carreras 36, 34 y carrera 30 entre calles 31 y 28 y entre los barrios Ciudadela Oriente, Aldea Alta, la Aldea, Eloy Valenzuela, Mirador de la Campiña y la Campiña del municipio de San Juan Girón, en el departamento de Santander.*

*El Municipio de San Juan Girón está ubicado al Nororiente del Departamento de Santander con Municipios colindantes así: Al Norte: Sabana de Torres , Lebrija y Rionegro, al Oriente Bucaramanga, Floridablanca y Piedecuesta, al Sur Los Santos, Zapatoca y Betulia y al Occidente Sabana de Torres y Lebrija. Este Municipio tiene 4 centros urbanos así: Bocas, Marta, Acapulco y Chocoita, cuenta con un área aproximada de 681 Km<sup>2</sup>, altura sobre el Nivel del mar de 777 metros, temperatura media en su capital de 25 grados centígrados, 32.500 predios urbanos y 4.300 predios rurales según información del SIG del Área Metropolitana de Bucaramanga.*



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

## 2. INFORMACIÓN CATASTRAL

### INFORMACIÓN ALFA NÚMÉRICA:

**Lote No. 1**

**Nro. Predial:** 68307-0101000001590121000000000

**Dirección:** Lote de Terreno.

**Lote No. 2**

**Nro. Predial:** 68307-0101000001950006000000000

**Dirección:** Lote 17 Vereda Lagunetas.

**Lote No. 3**

**Nro. Predial:** 68307-0101000000760118000000000

**Dirección:** Calle 30 No. 32-176 Barrio Eloy Valenzuela.

**Lote No. 4**

**Nro. Predial:** 68307-0101000001020026000000000

**Dirección:** Lote de Terreno.

**Lote No. 5**

**Nro. Predial:** 68307-0000000000180313000000000

**Dirección:** La Aldea Vereda Lagunetas.

LOTE No.	NÚMERO PREDIAL	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	DESTINO ECONÓMICO	USO	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE 2021
1.	68307-0101000001590121000000000	99 / 28 / 21	14 / 13 / 10	LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO	-	1.704 M2 / 28 M2 / 84 M2 ÁREA TOTAL = 1.816 M2	0 M2	\$ 17.179.000,00
2	68307-0101000001950006000000000	26	15	LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO	-	282 M2	0 M2	\$ 15.917.000,00
3	68307-0101000000760118000000000	10 / 28 / 99 / 26 / 99 / 28	02 / 14 / 23 / 10 / 24 / 13	HABITACIONAL	VIVIENDA HASTA TRES PISOS	1.574 M2 / 1.365 M2 / 2.992 M2 / 370 M2 / 232 M2 / 143 M2 ÁREA TOTAL = 6.676 M2	320 M2	\$ 974.598.000,00
4	68307-0101000001020026000000000	31 / 02 / 99 / 94	08 / 10 / 24 / 17	HABITACIONAL	VIVIENDA HASTA TRES PISOS	804 M2 / 874 M2 / 1 ha + 704 M2 / 3.684 M2 ÁREA TOTAL = 1 ha + 6.066 M2	847 M2	\$ 541.057.000,00
5	68307-0000000000180313000000000	52 / 52	16 / 12	AGROPECUARIO	-	1 ha + 5.658 M2 / 1 ha + 3.122 M2 ÁREA TOTAL = 2 H + 8.780 M2	0 M2	\$ 11.632.000,00



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

**INFORMACIÓN GRÁFICA:**

**Lote No. 1**

**Nro. Predial:**

**68307-0101000001590121000000000**

**Dirección:**

**Lote de Terreno.**



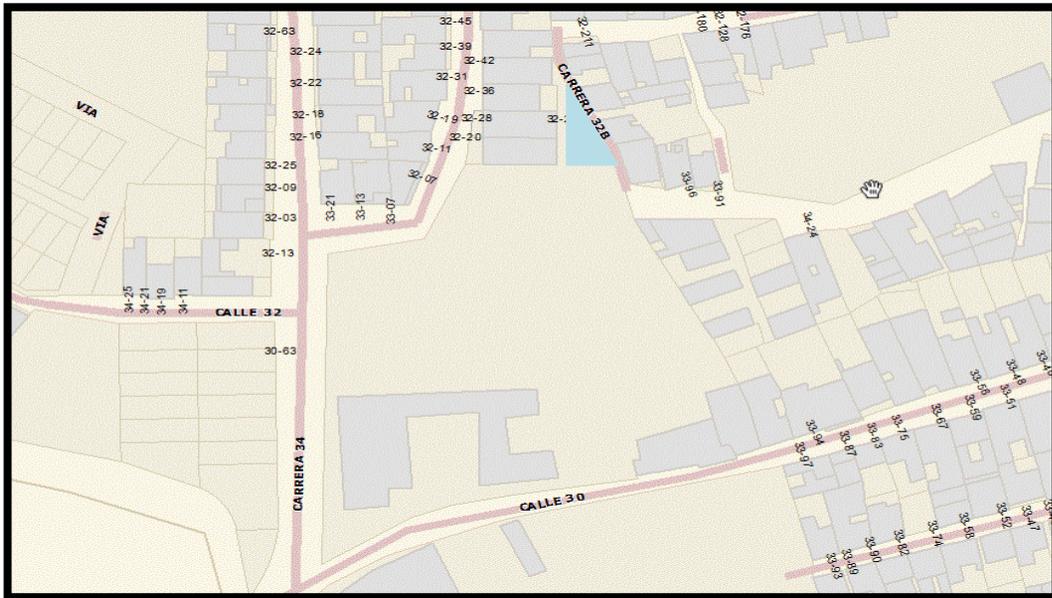
**Lote No. 2**

**Nro. Predial:**

**68307-0101000001950006000000000**

**Dirección:**

**Lote 17 Vereda Lagunetas.**





**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

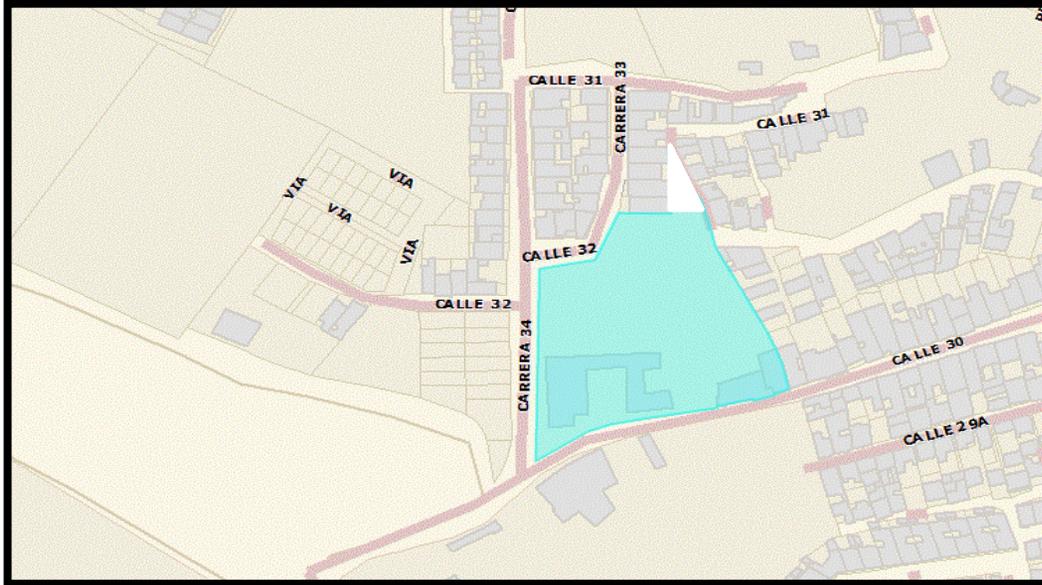
**Lote No. 3**

**Nro. Predial:**

**68307-0101000000760118000000000**

**Dirección:**

**Calle 30 No. 32-178 Barrio Eloy Valenzuela.**



**Lote No. 4**

**Nro. Predial:**

**68307-0101000001020026000000000**

**Dirección:**

**Lote de Terreno.**





**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

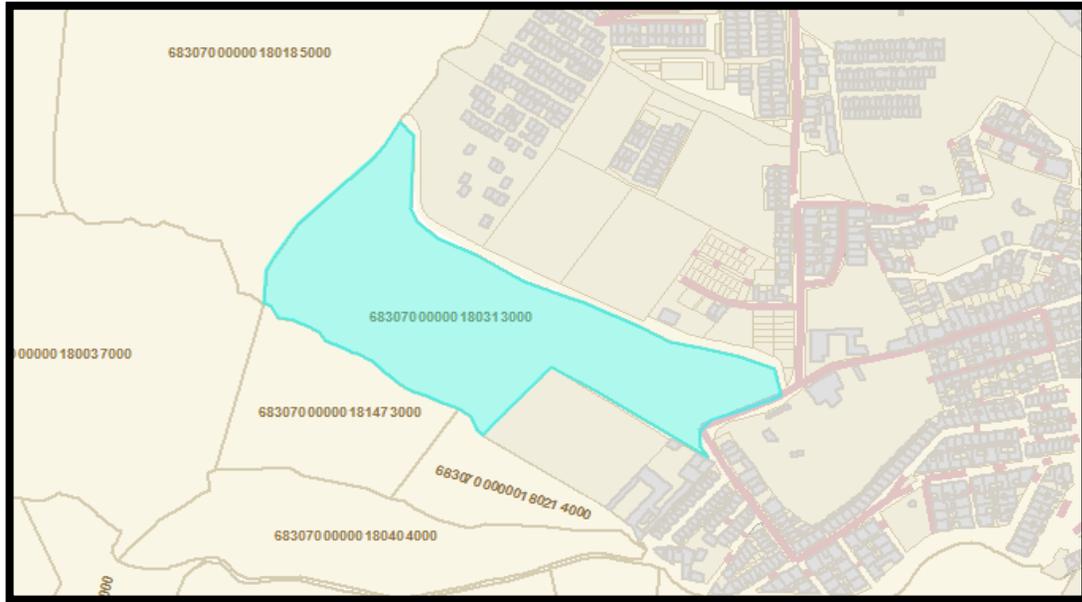
**Lote No. 5**

**Nro. Predial:**

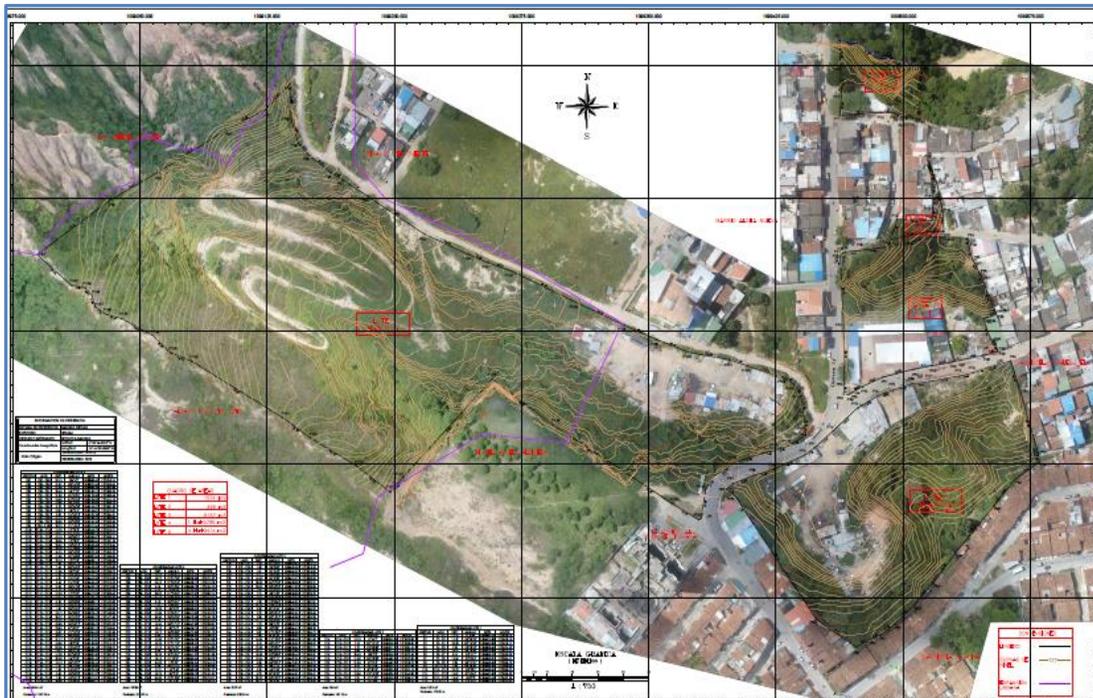
**68307-000000000180313000000000**

**Dirección:**

**La Aldea Vereda Lagunetas.**



### **OROTOFOTO DE LOS PREDIOS**





**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

### **3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- a) *Copia de los folios de Matriculas Inmobiliarias Nos. 300-282751; 300-128981, de fecha 21 de mayo de 2021, expedidos por la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga.*
- b) *Copia de uso de suelo de cinco (5) predios, según POT, como respuesta a solicitud verbal de información formulada en la Secretaria de Planeación de la alcaldía de Girón de fecha 30 de enero de 2018, firmado por el Ing. Oscar Alberto León Chacón Secretario de Planeación. (Anexo en el informe).*
- c) *Certificados Catastrales Metropolitanos de los predios:  
68307-0101000001590121000000000; 68307-0101000001950006000000000;  
68307-0101000000960118000000000; 68307-0101000001020026000000000  
68307-0000000000180313000000000, expedidos por el Área Metropolitana de Bucaramanga, de fecha 24 de junio de 2021 y firmados por el Arq. Sergio Fernando Luna N., Subdirector de Planeación e Infraestructura AMB.*
- d) *Copia de los recibo de impuesto predial de los predios:  
68307-0101000001590121000000000; 68307-0101000001950006000000000;  
68307-0101000000960118000000000; 68307-0101000001020026000000000  
68307-0000000000180313000000000, expedidos por la Secretaria de Hacienda Municipal del municipio de San Juan Girón, de fecha 30 de abril de 2021.*
- e) *Copia de la de escritura No. 403, Clase de Acto: Reloteo de fecha 29/10/1984 de la Notaria Única del Circulo de Girón.*
- f) *Copia de la de escritura No. 2.890, Clase de Acto: División Material de fecha 03/09/2002 de la Notaria Séptima del Circulo de Bucaramanga.*
- g) *Copia de la de escritura No. 0339, Clase de Acto: Compraventa – Segregación e Identificación de Saldo de fecha 31/01/2003 de la Notaria 7º de Bucaramanga.*
- h) *Copia de la de escritura No. 22, Clase de Acto: Venta de predio rural e identificación de saldo de fecha 14/01/2010 de la Notaria Única del Circulo de Girón.*
- i) *Copia de la de escritura No. 2.102, Clase de Acto: Venta de predio rural e identificación de saldo de fecha 28/10/2011 de la Notaria Única del Circulo de Girón.*
- j) *Copia de la de escritura No. 1.012, Clase de Acto: Protocolización Juicio de Sucesión de fecha 18/09/2017 de la Notaria Cuarta del Circulo de Bucaramanga.*
- k) *Plano General, Curvas de Nivel y Ortofoto, realizado por el Topógrafo Javier Pinto García L.P. 01-11229 C.P.N.T., Escala 1:750, (1 de 8) de fecha septiembre 2021.*
- l) *Plano General, Curvas de Nivel y Modelo Digital de Elevaciones, realizado por el Topógrafo Javier Pinto García L.P. 01-11229 C.P.N.T., Escala 1:750, (2 de 8) de fecha septiembre 2021.*
- m) *Planos Áreas y Linderos, Lote 1 (4 de 8); Lote 2 (5 de 8) Escala 1:200; Lote 3 (6 de 8) Escala 1.250; Lote 4 (7 de 8) Escala 1:500; Lote 5 (8 de 8) Escala 1:1000, realizados por el Topógrafo Javier Pinto García L.P. 01-11229 C.P.N.T., de fecha septiembre 2021.*



JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

#### 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

**4.1. PROPIETARIOS:** GLADYS, JAIME, JORGE, MARTHA, ORLANDO, WILSON, BEATRIZ FONSECA PEÑALOZA.

**4.2. TITULO DE ADQUISICIÓN:** El predio fue adquirido en mayor extensión por compra a Rafael Pérez Santos, por medio de escritura 2014 de fecha 15 de junio de 1977, otorgada por la Notaria Segunda de Bucaramanga, en la que Josefina Peñaloza Morales compró.

Luego de tres ventas parciales, su propietaria identificó el saldo mediante escritura 2102 de fecha 28 de octubre de 2011, otorgada por la Notaria Única de Girón.

El predio fue adquirido por medio de adjudicación de sucesión según sentencia 172 de fecha 18 de agosto de 2016, proferida por el Juzgado Quinto de Familia de Bucaramanga, proveniente de la causante, Josefina Peñaloza Morales, dicha sentencia fue registrada el 10 de febrero de 2017.

Por último el predio registra una medida cautelar: 0415 demanda en proceso divisorio radicado 2019-00113-00, por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga, dicha medida fue registrada el 31 de mayo de 2.019, donde se registran herederos determinados e indeterminados de Gladys Fonseca Peñaloza.

**Nota:** La anterior información no constituye estudio jurídico.

**4.3. IDENTIFICACIÓN:** Se aclara que inicialmente el predio motivo del actual estudio en el pasado era un predio de mayor extensión, que se fue dividiendo, quedando actualmente cuatro (4) lotes, que corresponden a la misma matrícula inmobiliaria **No.300-282751**, y un quinto lote al cual le adjudica la matrícula inmobiliaria **No. 300-128981**

#### 4.4. MATRICULAS INMOBILIARIAS:

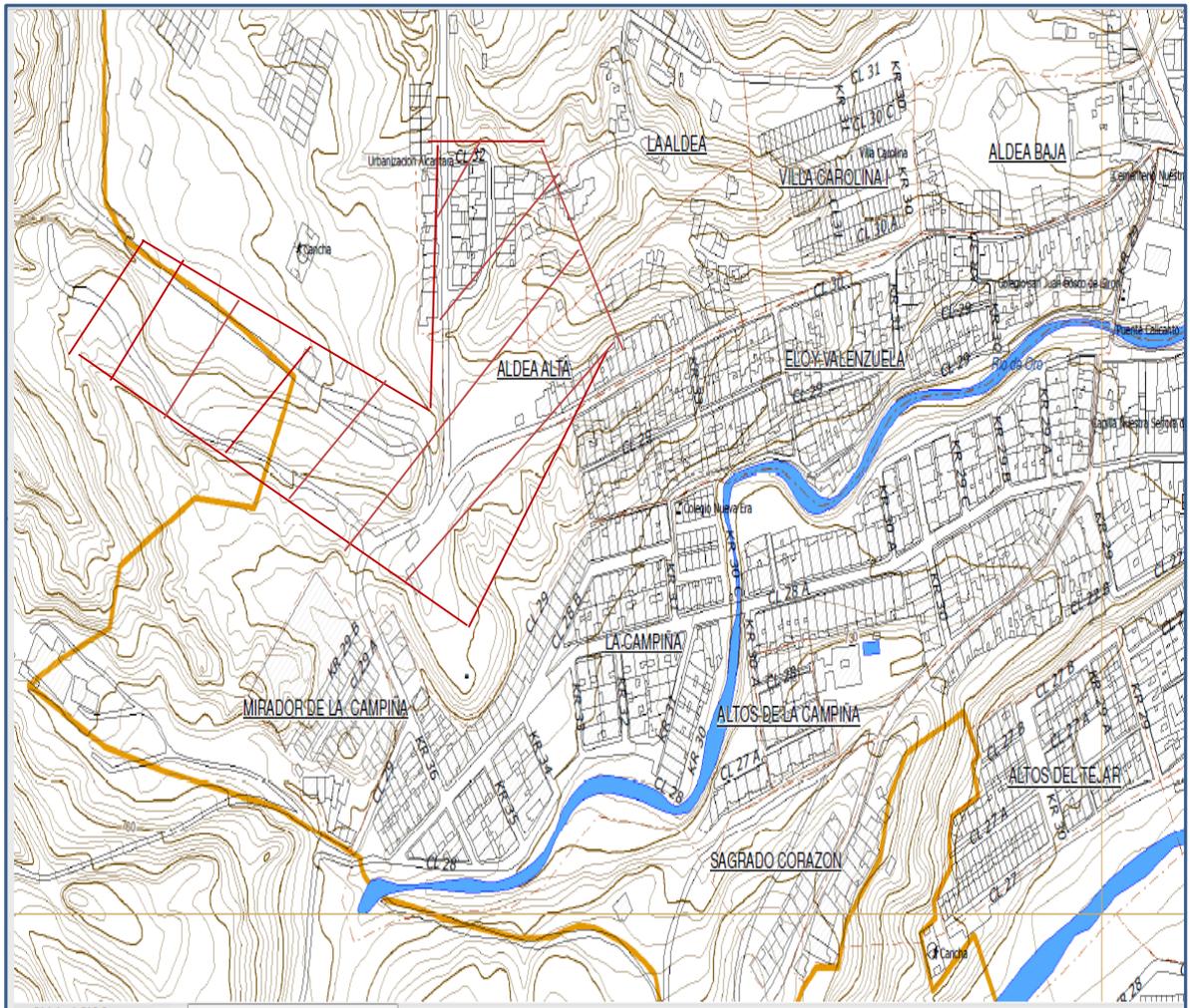
LOTE No.	MATRICULA INMOBILIARIA	NÚMERO PREDIAL	DIRECCION	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO
1.	300-282751	68307-0101000001590121000000000	LOTE DE TERRENO	SAN JUAN GIRÓN	SANTANDER
2	300-128981	68307-0101000001950006000000000	LOTE 17 VEREDA LAGUNETAS		
3	300-282751	68307-0101000000760118000000000	CALLE 30 No. 32 - 176 BARRIO ELOY VALENZUELA		
4		68307-0101000001020026000000000	LOTE DE TERRENO		
5		68307-0000000000180313000000000	LA ALDEA VEREDA LAGUNETAS		

## 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR:

### 5.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

El sector en donde se encuentran ubicados los cinco (5) predios corresponde al costado occidental del casco urbano del municipio de San Juan Girón en donde uno de estos predios pasa el perímetro urbano, teniendo parte en zona de expansión urbana, el sector se encuentra delimitado así:

- Norte:** Barrios la Aldea, la Aldea Alta, Mirador del Oriente.  
**Oriente:** Barrios Eloy Valenzuela, Altos de la Campiña.  
**Sur:** Barrios La Campiña, Mirador de la Campiña.  
**Oeste:** Perímetro urbano, vereda el carrizal.





**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

## **5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:**

*El sector urbano de entorno del predio objeto de avalúo, está completamente dotado de servicios básicos y complementarios, y con obras completas de urbanismo, andenes, sardineles, vías, incluyendo el transporte público urbano de buses y taxis. El sector de los predios es eminentemente residencial, con algunos establecimientos comerciales, de tamaño mediano rodeado de predios residenciales de estrato dos, muy cerca del comercio del casco antiguo e histórico de Girón,*

*Se beneficia de todos los servicios comunitarios de la ciudad, ubicados en el sector de La Aldea y otros barrios, así como el centro histórico de Girón, en medio de un comercio mediano de variadas especialidades, a mediana distancia, con acceso a los bancos, comercio de todo tipo. Se encuentra a mediana distancia, de centros de salud, colegios, escuelas, bancos, iglesia y el sector cuenta con un buen servicio de transporte urbano, como taxis, y rutas de buses de variadas rutas.*

## **5.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:**

*Estrato 2 y 3 urbano para el sector residencial y estrato comercial para los locales y negocios de atención al público, Acuerdo 100 de 2010, e información de la Oficina de la Secretaria de Planeación Municipal*

## **5.4. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:**

*Vía Nacional del primer nivel: Corredor Girón – Barranca y desviación al Aeropuerto de Palonegro; Vía Nacional existente, parte de la zona occidental del casco urbano de Girón, hacia el municipio de Lebrija, con una desviación hacia el aeropuerto de Palonegro. Función: Vía de conexión funcional con la segunda ciudad del departamento (Barrancabermeja). Conexión metropolitana al aeropuerto. Acuerdo 100 de 2010; Artículo 249; Cuadro 1. Vías Nacionales Existentes. Fuente Plan de Desarrollo Metropolitano Componente de Movilidad AMB.*

*La carreras 36, que después pasa a nombrarse carrera 34 que conecta la calle 28 / carrera 30 con el corredor Girón – Barranca y desviación al Aeropuerto de Palonegro, en el sector de Polimangueras, corresponde a una vía sectorial urbana del municipio de San Juan Girón y hace parte de una vía urbana primaria. Acuerdo 100 de 2010; Artículo 250. Vías Sectoriales del Municipio de Girón. Cuadro 6. Vías Sectoriales del Municipio de Girón. Fuente: Equipo CER-UIS,*



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

*Las vías secundarias como las calles 28 a la calle 36 entre carreras 35 a carrera 31, las cuales son vías urbana de barrio, que garantizan la comunicación y movilidad vehicular al interior de los barrios. Acuerdo 100 de 2010; Artículo 250. Vías Sectoriales del Municipio de Girón. Parágrafo 5. Vías Internas.*

#### **5.5. INFRAESTRUCTURA URBANA:**

*El sector cuenta con obras de urbanismo, buena ubicación en el sector occidental del municipio de San Juan Girón.*

*Los predios, y el sector cuentan con todos los servicios básicos y complementarios dentro del entorno mixto residencial, comercial y Residencial Tipo 2, cercanía a pocas cuadras del polo comercial del centro del municipio de Girón y la zona comercial del Parque Principal del municipio, con locales comerciales, supermercados, cafeterías, panaderías, restaurantes, CAI, papelerías, estaciones de servicio, colegios, ferreterías, Edificio Aleq Lagunetas, Condominio Kumana, Concentración Escolar Eloy Valenzuela, Colegio Nueva Era, Colegio San Juan de Girón, Colegio Integrado Francisco Serrano, Colegio San Juan Bosco de Girón, Centro Educativo San Luis Gonzaga, Colegio San Ignacio de Loyola, Multiclinica San Juan, Unidad Médica las Nieves, Centro Medico San Juan, Salud Total IPS, Parque Las Nieves, Parque Peralta, Parque Principal, Capilla Nuestra Señora de las Nieves, Parroquia San Juan Bautista de Girón y la Basílica Menor San Juan Bautista de Girón, Casa de la Cultura Francisco Mantilla de los Ríos, Banco Popular, Banco Agrario, Cementerio Nuestra Señora de Monguí San Isidro, Casa Mansión del Fraile, Comparta, Notaría Única, Museo de Arte Religioso.*

*El entorno residencial es de tipología en inmuebles unifamiliares y multifamiliares de media altura en desarrollos con mejoramiento de algunos en su planta baja a locales comerciales; los ejes viales son aceptables, pavimentados dentro del casco urbano y en general el sector cuenta con aceptable cobertura de transporte local intermunicipal.*

#### **5.6. VALORIZACION:**

*Normal en el sector, se observa reactivación en los márgenes de recuperación de la propiedad raíz con respecto al año anterior, según informaciones de la Lonja Inmobiliaria de Santander, otro gremios y Camacol.*



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

## 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

Acuerdo No.100 del 30 de noviembre de 2.010.

 **GIRÓN**  
MUNICIPIO DE GIRÓN

 **SOMOS**  
TEJIDO SOCIAL

JOHN ABIUD RAMÍREZ - ALCALDE 2016 - 2019

CARTA: Código: 00 - 7.01 888-015.88 Versión: 00 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Ciudad San Juan Girón, 30 de enero de 2018 SP: \_\_\_\_\_ 2018

Señora:  
MARTHA FONSECA PEÑALOZA  
C.C. 30.207.120 de Girón  
Tel. 312 5852026  
Calle 38 No. 28-41  
Urbanización Castilla La Nueva, casa 22  
Girón

Ref.: Solicitud verbal de información formulada en la Secretaría de Planeación.  
Asunto: Uso de suelo de cinco (5) predios, según P.O.T.

En atención de la solicitud formulada de manera verbal en esta secretaría, con todo respeto le informamos que los predios que se identifican seguidamente, localizados en jurisdicción del municipio de Girón, de conformidad con la cartografía del sistema georeferenciado de la revisión excepcional de norma del Plan de Ordenamiento Territorial-P.O.T., aprobada por acuerdo No. 100 de 30 de noviembre de 2010, con el apoyo del sistema nacional catastral del GEOPORTAL del IGAC, se encuentran caracterizados como se describen a continuación:

Predio: 6530701010000076011800000000 (Autas: 65-307-01-01-0076-0118-000) Calle 30 32-176, barrio Eloy Valenzuela.

Modalidad de suelo: Urbano LOTE No. 3

Uso: Residencial - Protección,  
Área de actividad: Residencial tipo 2 - Zonas verdes públicas  
Tratamiento: Desarrollo (parte sur) Consolidación (parte norte) - Conservación ambiental.



Alcaldía de Girón  
NR: 890.394.802-6  
<http://www.giron-sanjuan.gov.co>  
PBX 545 30 30, Dirección: Carrera 25 N° 30 32 Parque Principal Girón - Centro  
Horario de atención: lunes a viernes de 08:00 a.m. a 12:00 m. y de 02:00 p.m. - 05:00 p.m.



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

**GIRÓN** **SOMOS**  
TEJIDO SOCIAL  
JOHN ABILUD RAMÍREZ - ALCALDE 2016 - 2019

CARTA Código: 00 - F 21 888-018.21 Versión: 00 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Predio: 883070000000000180313000000000 (Antes: 68-307-00-00-0018-0313-000) La Aldea:

Presenta mezcla de usos: **LOTIF No. 5**

Uso: Residencial  
Área de actividad: Residencial tipo 2  
Tratamiento: Desarrollo

Uso: Zona de expansión urbana con vocación residencial-comercial (La mayor extensión del predio).

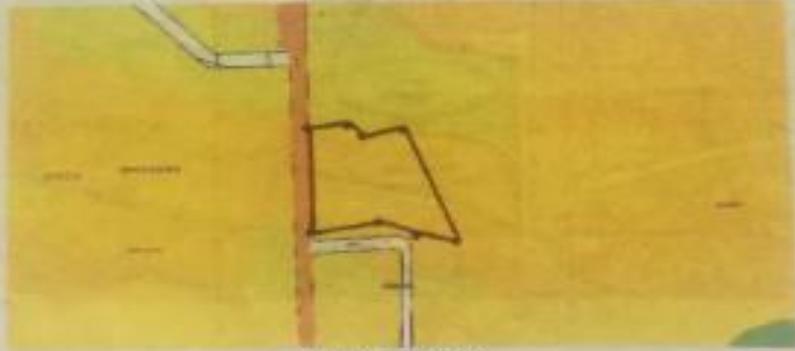
Uso recomendado rural: Escapes y laderas (En el extremo nor-occidental, pequeña extensión)



Predio: 883070101000001890121000000000 (Antes: 68-307-01-01-0156-0121-000) Aldea:

Modalidad de Suelo: Urbano **LOTE No. 1**

Uso: Residencial  
Área de actividad: Residencial tipo 2  
Tratamiento: Consolidación



Aldía de Girón  
Nr: 888.204.802-6  
PBX 646 30 30, Dirección: Carrera 25 N° 30 32 Parque Principal Girón - Centro  
Horario de atención: lunes a viernes de 08:00 a.m. a 12:00 m. y de 02:00 p.m. - 08:00 p.m.

**GIRÓN** **SOMOS**  
TEJIDO SOCIAL  
JOHN ABSUD RAMÍREZ - ALCALDE 2018 - 2019

CAVTA Código: GC - F-31 8888-818.69 Versión: 00 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Predio: 683070101000001020026000000000 (antes: 68-307-01-01-0102-0026-000, Eloy Valenzuela)

Modalidad de Suelo: Urbano **LOTE No. 4**

Uso: Residencial (Aprox. 42 %) Protección (Aprox. 58 %)  
 Área de actividad: Residencial tipo 2 (Aprox. 42 %) Zonas verdes públicas (58%)  
 Tratamiento: Desarrollo y consolidación (Aprox. 42 %) Conservación Urbana (58%)

Predio: 683070101000001950006000000000 (antes: 68-307-01-01-0195-0006-000) lote 17 matrícula inmobiliaria 300-128981: **LOTE No. 2**

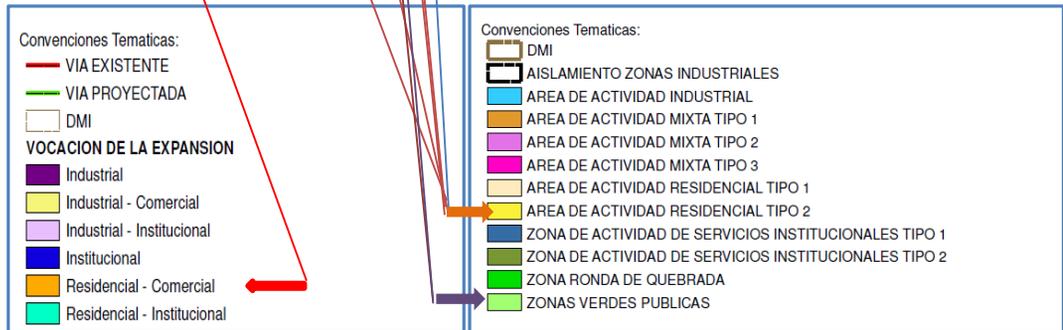
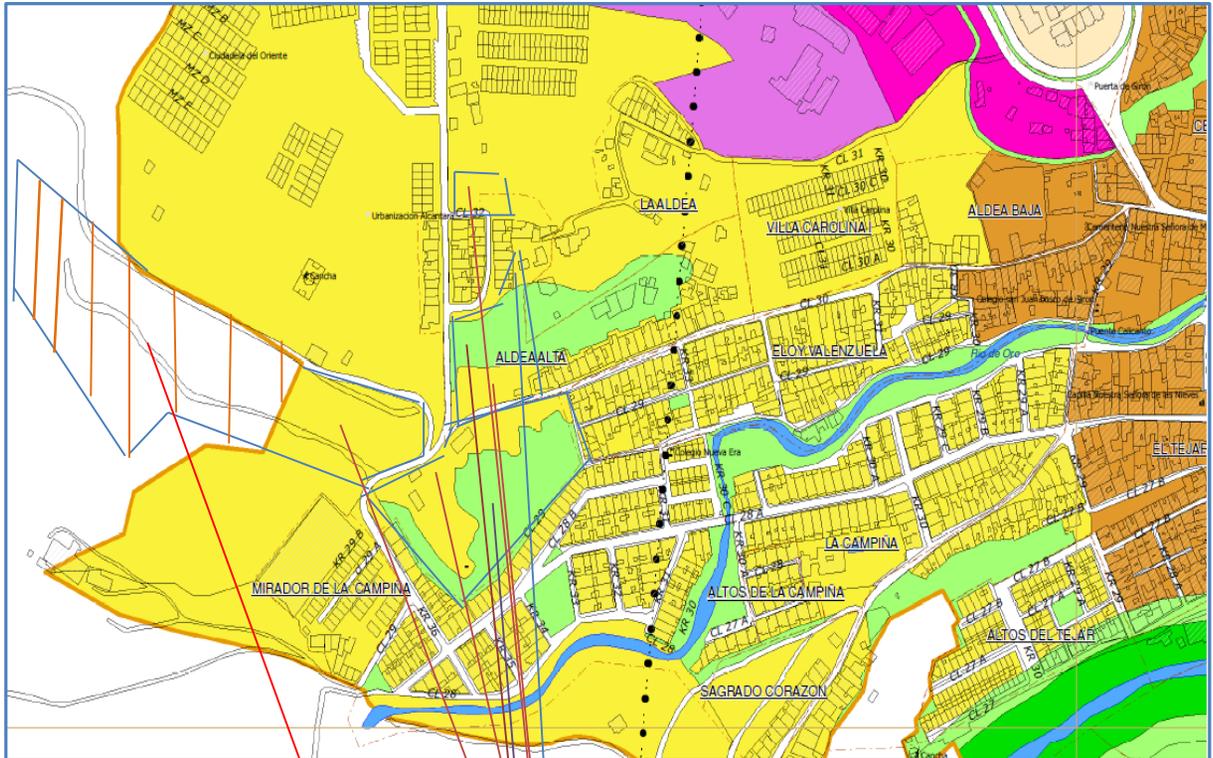
No se encontró información geográfica disponible de este predio, por lo tanto no es posible establecer su caracterización de acuerdo con el P.O.T.

Cordialmente,

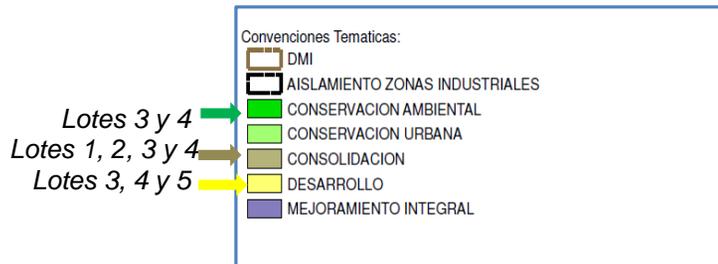
  
 ING. OSCAR ALBERTO LEÓN CHACÓN  
 Secretario de Planeación

Alcaldía de Girón  
 NE: 890.204.302-4  
 PSX 846 30 30, Dirección: Carrera 25 N° 30 32 Paraiso Principal Girón - Centro  
 Horario de atención: lunes a viernes de 8:00 am a 5:00 pm

**Fuente:** Solicitud de Uso del Suelo de (5) predios, según P.O.T



**Fuente:** Mapas 2F y 8F; Áreas de Expansión General y Áreas de Actividad Urbana. POT Girón. Acuerdo No. 100 del 30 de noviembre de 2.010.



**Fuente:** Mapa 9F; Tratamientos Urbanos. POT Girón. Acuerdo No. 100 del 30 de noviembre de 2.010.

**Artículo 376. Norma Urbanística para el sector de las Aldeas.**

SECTOR DE LAS ALDEAS					
<b>1. Modelo</b>					
<b>a. Sub áreas</b>		<b>Tratamientos</b>			
A1-Residencial		Tratamiento de Consolidación CO			
A2-Institucional		Tratamiento de Conservación Ambiental CA			
A3-Áreas de Protección		Tratamiento de Mejoramiento Integral MI			
A4- Mixta tipo 3		Tratamiento de Desarrollo D			
<b>b. Componentes del Modelo Territorial</b>					
Ambiental: Parque Urbano Sagrado Corazón, Escarpe de Lebrija, Áreas de protección.					
Espacio Público: Cesión pública de los nuevos desarrollos, aislamiento de pic y borde de talud.					
Vial: Vía Metropolitana Circunvalar Girón – Supervía, Vía al Aeropuerto,					
<b>c. Equipamiento</b>					
Servicios Complementarios: Urbano Comunitario, institucionales					
<b>2. Usos: Área de Actividad Residencial – AAR</b>					
<b>a. Residenciales</b>					
<b>Uso</b>		<b>Intensidad de Uso</b>			
Residencial; Vivienda de densidad Baja		45 – 55%			
<b>b. Empleo</b>					
<b>Uso</b>		<b>Intensidad de Uso</b>			
Comercial		5 – 15%			
Institucional		15 – 25%			
Industrial Pequeña Industria		5 - 15 %			
<b>3. Edificabilidad por Uso y Área de Actividad</b>					
<b>a. Índices</b>					
<b>Uso recomendado</b>		<b>Ocupación</b>	<b>Construcción</b>	<b>Alturas</b>	
Área de Actividad Residencial Tipo 1		0,45 – 0,65	1,10 – 2,00	En el área de actividad Mixta Tipo 3, no se permitirán alturas mayores a dos pisos.	
Área de Actividad Residencial Tipo 2		0,45 – 0,65	1,10 – 3,30		
Área de Actividad Mixta Tipo 3		0,72 – 0,87	1,10-2,00		
<b>b. Cesión Pública (sobre Área Neta)</b>					
<b>Uso</b>	<b>Recreativo</b>	<b>Comunal</b>	<b>E.P. Local</b>	<b>Metropolitano</b>	<b>Total</b>
Residencial	7 %	5%	8%	3%	23%
Comercial	5%	2%	10 %	3%	20%
Institucional	5%	0%	7 %	3%	15%
<b>c. Cesión Privada (sobre Área Neta)</b>					
<b>Uso</b>	<b>Equipamiento Comunal</b>		<b>Espacio Comunal Privado</b>		
Residencial	15 m cuadrados por cada 80 m cuadrados construidos				
Comercial					
Institucional					
<b>4. Norma Externa</b>					

Área de Actividad	Tratamiento	Aislamientos					Parqueaderos	
		Lateral	Posterior	Lado Menor	Conjuntos	Privados	Públicos	
AAR-11	TCS	R1 Y 2 = 3.50 m sin vista	R1 y R2 = 3.00 m.	R1 y R2 = 3.00 m.	Contra predios vecinos R1 y R2 = 3.00 m.	Entre edificaciones propias del Conjunto R1 y R2 = 5.00 m.	1/1 viv	1/7 viv
AAR-12		5.00 m con vista.					1/3 viv	1/10 viv

**Fuente:** Artículo 376. Norma Urbanística para el sector de las Aldeas. POT Girón. Acuerdo No. 100 del 30 de noviembre de 2.010.



JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

**SERVIDUMBRES:** *No observadas ni registradas al momento de la inspección.*

**INDICE DE OCUPACIÓN NETO:** 0.45-0,65 DEL LOTE  
**INDICE DE CONSTRUCCIÓN NETO:** 1,10-3,30 VECES EL LOTE

## Sección 5. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

### **Artículo 325°. Tratamiento de Desarrollo Urbano.**

*El Tratamiento de Desarrollo Urbanos se aplicara a las áreas localizadas dentro del perímetro Urbano o Suelo Urbano o Suelo de Expansión Urbana, que no han sido desarrolladas, garantizando su incorporación al proceso de urbanización completa. Se consideran sectores sin desarrollar aquellas áreas que no han adelantado obras de urbanización y saneamiento ni han realizado las cesiones correspondientes.*

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

*Este Tratamiento permite dirigir acciones restrictivas sobre el uso y el 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.*

### **Artículo 330°. Tratamiento de Consolidación (CO).**

*El Tratamiento de Consolidación es determinado por las áreas que por la dinámica urbana están en procesos de cambio y requieren de normas que les permitan actualizar sus usos y estructuras para desarrollar nuevas funciones y para promover acciones individuales sobre el espacio de uso privado, y acciones individuales y / o integrales sobre el espacio de uso público.*  
**Fuente:** Artículos Nos. 325, 328 y 330. Sección 5. Tratamientos Urbanísticos. POT Girón. Acuerdo No. 100 del 30 de noviembre de 2.010.

## **7. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES**

### **7.1. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO**

#### **7.1.1. UBICACIÓN:**

*Los predios integran un gran lote de terreno conformado por cinco predios (0121 – 0006 – 0118 – 0026 – 0313) de las manzanas (0159 – 0195 – 0076 – 0102) del sector 1, y de la vereda 0018 del municipio de San Juan Girón.*



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

Se ubican entre las carreras 36, 34 y carrera 30 entre calles 31 y 28 y entre los barrios Ciudadela Oriente, Aldea Alta, la Aldea, Eloy Valenzuela, Mirador de la Campiña y la Campiña del municipio de San Juan Girón, en el departamento de Santander. (Ver fotografías).

### 7.1.2. ÁREAS:

El predio integrado tiene una área bruta de 67.269,00 Mts<sup>2</sup>, con predios parciales así:

FUENTE	AREA M2
PLANOS REALIZADOS POR JAVIER PINTO GARCIA MAT. 01-11229 C.P.N.T.	67.269,00
LOTE 1 PREDIO 0159-0121	1.574,00
LOTE 2 PREDIO 0195-0006	348,00
LOTE 3 PREDIO 0076-0118	6.137,00
LOTE 4 PREDIO 0102-0026	15.796,00
LOTE 5 PREDIO 0018-0313	43.414,00

**Fuente:** Plano Lote 1(4 de 8), Plano Lote 2(5 de 8), Plano Lote 3(6 de 8), Plano Lote 4(7 de 8), Plano Lote 5(8 de 8), hechos por el topógrafo JAVIER PINTO G. MAT. 01-11229 C.P.N.T.

**Nota:** Las áreas están sujeta a verificación por cualquiera de la partes intervinientes en el presente proceso.

### 7.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Lindero y dimensiones de los lotes Nos. 1, 3, 4 y 5, se encuentran consignados en la escritura No. 2890 del 03-09-2002 Notaria 7º de Bucaramanga, y los del lote No. 2, en la escritura No. 403 del 29-10-1984 Notaria Única Girón, y están detallados, medidos y estipulados; en cada uno de los planos (4 a 8 de 8), realizados por el topógrafo JAVIER PINTO GARCIA. MAT. 01-11229 C.P.N.T.

### 7.1.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

El relieve del inmueble integrado, según lo realizado en campo en el levantamiento topográfico, hecho por el topógrafo JAVIER PINTO G. MAT. 01-11229 C.P.N.T., y plasmado en el Plano General, Curvas de Nivel y MDE, (2 de 8) corresponde a:

FUENTE	% PENDIENTE	CURVA NIVEL INICIAL	CURVA NIVEL FINAL
<b>PLANO GENERAL CURVAS DE NIVEL Y MDE PLANO 2 DE 8</b>	REALIZADO POR JAVIER PINTO GARCIA MAT. 01-11229 C.P.N.T.		
<b>LOTE 1</b> PREDIO 0159-0121	80% (7,1-25% PDTE); 20% (0,0 -7% PDTE).	746 M	761 M
<b>LOTE 2</b> PREDIO 0195-0006	80% (25,1-57% PDTE). 20% (7,1-25% PDTE)	750 M	758 M
<b>LOTE 3</b> PREDIO 0076-0118	80% (25,1-57% PDTE); 20% (0,0- 7% PDTE).	750 M	760 M
<b>LOTE 4</b> PREDIO 0102-0026	80% (25,1-57% PDTE); 20% (0,0- 7% PDTE).	748 M	764 M
<b>LOTE 5</b> PREDIO 0018-0313	80% (25,1-57% PDTE); 20% ( 7,1-25%); URBANO. ( >7.1 % PDTE) A = 30.921 M2 PROT. ESTORAQUES: (25,1 - 57 % PDTE) A = 4.000 M2 EXPAN URB.	760 M	825 M

**Fuente:** Planos General Curvas de Nivel y MDE (2 de 8) y Lote 5 (8 de 8), realizados por el topógrafo JAVIER PINTO GARCIA. MAT. 01-11229 C.P.N.T.

#### **7.1.5. FORMA GEOMÉTRICA:**

*El predio integrado tiene forma geométrica Irregular, como figura de polígono amorfo, compuesto de cinco polígonos irregulares.*

#### **7.1.6. FRENTE: Predio Integrado:**

*Sobre la vía pública Carrera 34 en 284,87 mts aproximadamente, y que pasa por el frente de cada uno de los predios, según Plano General, Curvas de Nivel y ortofoto, (1 de 8) realizado por el topógrafo JAVIER PINTO GARCIA. MAT. 01-11229 C.P.N.T.*

#### **7.1.7. FONDO: Predio Integrado:**

*Sobre vía pública al medio, la Calle 30, siguiendo la prolongación de la misma vía proyectada hasta llegar al perímetro urbano en 454,02 mts aproximadamente y pasa por el fondo de cada uno de los predios, según Plano General, Curvas de Nivel y Ortofoto, (1 de 8) realizado por el topógrafo JAVIER PINTO GARCIA. MAT. 01-11229 C.P.N.T.*



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

#### **7.1.8. RELACIÓN FRENTE FONDO: Predio Integrado:**

**1: 1,59**, que significa que por cada metro de frente existen 1,59 metros de fondo.

#### **7.1.9. VÍAS CLASIFICACIÓN Y ESTADO:**

Cuenta con la influencia de los siguientes ejes viales:

*Vía Nacional del primer nivel: Corredor Girón – Barranca y desviación al Aeropuerto de Palonegro; Vía Nacional existente, parte de la zona occidental del casco urbano de Girón, hacia el municipio de Lebrija, con una desviación hacia el aeropuerto de Palonegro. Función: Vía de conexión funcional con la segunda ciudad del departamento (Barrancabermeja). Conexión metropolitana al aeropuerto. Acuerdo 100 de 2010; Artículo 249; Cuadro 1. Vías Nacionales Existentes. Fuente Plan de Desarrollo Metropolitano Componente de Movilidad AMB.*

*La carreras 36, que después pasa a nombrarse carrera 34 que conecta la calle 28 / carrera 30 con el corredor Girón – Barranca y desviación al Aeropuerto de Palonegro, en el sector de Polimangueras, corresponde a una vía sectorial urbana del municipio de San Juan Girón y hace parte de una vía urbana primaria. Acuerdo 100 de 2010; Artículo 250. Vías Sectoriales del Municipio de Girón. Cuadro 6. Vías Sectoriales del Municipio de Girón. Fuente: Equipo CER-UIS,*

*Las vías secundarias como las calles 28 a la calle 36 entre carreras 35 a carrera 31, las cuales son vías urbana de barrio, que garantizan la comunicación y movilidad vehicular al interior de los barrios. Acuerdo 100 de 2010; Artículo 250. Vías Sectoriales del Municipio de Girón. Parágrafo 5. Vías Internas.*

#### **7.1.10. SERVICIOS PÚBLICOS:**

*El predio integrado, (descontando la zona de expansión urbana con vocación residencial-comercial), cuenta con los servicios instalados de electrificación urbana (ESSA S.A. ESP), acueducto urbano en estado de funcionamiento normal (amb S.A. ESP), y tienen la disponibilidad para el alcantarillado (EMPAS S.A.ESP), el cual se está cobrando en el recibo de agua, y la disponibilidad del servicio de internet y telefonía celular prestada por los distintos operadores, que se encuentran en el área metropolitana de Bucaramanga, buen servicio de transporte local e intermunicipal, con servicio de transporte urbano, de buses, microbuses, y taxis.*

*Se aclara que en el sector existe disponibilidad para nuevos proyectos, según lo informado por la Secretaria de Planeación Municipal de Girón.*



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

## **7.2. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

*Al hacer el recorrido por la superficie de cada uno de los cinco predios, se observaron algunas tipologías de construcción, como fueron una casa de habitación en habitación de dos pisos en material en regular estado de mantenimiento y conservación, así como dos casas más de un solo piso, de material y en mal estado de mantenimiento y conservación, así como construcciones tipo ramada y/o cobertizos con cerramientos en alambre y cerca, con cubiertas en teja de zinc, que hacen que sean de fácil instalación y remoción, en donde están funcionando los comercios de servicio de asadero, parqueaderos, mecánica automotriz, bolera de bolo criollo y demás, y que debido a la gran extensión de terreno del predio integrado, hacen que su peso en valuación, con respecto al valor final total del inmueble sea mínimo, es menor al 1% del valor final total, por tanto se toman estos tipos de construcción como valor cero, y se consigna en este informe como de manera informativa de lo que se observó al momento de la visita de inspección y del levantamiento topográfico realizado, reiterando nuevamente que el valor de la construcciones observadas se asumen con valor de cero pesos.*

<b>LOTE No.</b>	<b>NÚMERO PREDIAL</b>	<b>ÁREA DE CONSTRUCCIÓN</b>
<b>1.</b>	<b>68307-0101000001590121000000000</b>	<b>0 M2</b>
<b>2</b>	<b>68307-0101000001950006000000000</b>	<b>0 M2</b>
<b>3</b>	<b>68307-0101000000760118000000000</b>	<b>CASA 1 : 128 M2, 1 PISO, 3 HAB, 1 BAÑO CASA 2: 192 M2, 1 PISO, 2 HAB, 1 BAÑO, ÁREA TOTAL : 320 M2</b>
<b>4</b>	<b>68307-0101000001020026000000000</b>	<b>CASA 1 : 154 M2, 2 PISOS, 6 HAB, 3 BAÑOS ENRAMADA : 693 M2. ÁREA TOTAL : 320 M2</b>
<b>5</b>	<b>68307-0000000000180313000000000</b>	<b>0 M2</b>

**Fuente:** Planos Lotes 1, 2, 3, 4 y 5 (Planos 4 a 8 de 8), realizados por el topógrafo JAVIER PINTO GARCIA. MAT. 01-11229 C.P.N.T.



JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

## **8. MÉTODO DE AVALÚO**

### **8.1. METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)**

Para la investigación económica se utiliza **el Método de Comparación o de Mercado para el Terreno** Metodología valuatoria establecida por el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 0620 del 2008 del IGAC, que permiten valorar los terrenos y las construcciones levantadas en ellos.

Mediante ofertas de mercados en el sector. Artículo 1 de la Resolución 620 de 2008, Comparativo de Mercado:

#### **Artículo 1º.- Método de Comparación o Mercadeo:**

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.

Se ha analizado el sector, su entorno y los predios objeto de avalúos y se ha determinado utilizar el método para la determinación del univalor respectivo.

Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor unitario, fecha y posterior análisis para los predios evaluados como investigación inmobiliaria, y la dejamos como investigación indirecta.

El valor con todas las variables determinadas corresponde al estudio Geoeconómico realizado y actualizado en el sector por los profesionales encargados de analizar el mercado inmobiliario.

### **8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA**

Para efectos del presente avalúo se han tomado condiciones actuales de mercado, bajo oferta y demanda El valor razonable de una inversión inmobiliaria reflejará las CONDICIONES DE MERCADO en la fecha del balance y es específico para una fecha dada.



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

## **9. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES**

*Se encuentran solamente antecedentes de predios pequeños urbanizados o apartamentos efectuados con anterioridad, que no son comparables a los predios objeto de la presente valoración.*

## **10. CONSIDERACIONES GENERALES**

- a) *Su entorno dentro de los barrios Mirador del Oriente, Aldeas, Eloy Valenzuela, La Campiña y la zona occidental del municipio de San Juan Girón, con vías pavimentadas en regular estado de mantenimiento y conservación.*
- b) *Normas urbanísticas vigentes en el sector.*
- c) *Destino o utilización de los inmuebles.*
- d) *Áreas de los lotes.*
- e) *Forma de lote.*
- f) *Estado de conservación de los inmuebles.*
- g) *Topografía de los lotes.*
- h) *Relieve presente en cada uno de los inmuebles.*
- i) *Vías de acceso.*
- j) *Servicios públicos.*
- k) *Valorización.*
- l) *Mercado actual.*
- m) *Facilidad de comercialización.*
- n) *La ubicación de los inmuebles dentro de un buen sector Residencial Tipo 2, con zonas verdes públicas, con tratamiento de consolidación, conservación ambiental y zona de expansión urbana con vocación residencial-comercial según el POT de San Juan Girón, Acuerdo No. 100 del 30 de noviembre de 2010.*



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

- o) La infraestructura vial completamente pavimentada, alumbrado público, redes hidráulicas y sanitarias, andenes y sardineles bien definidos con que cuenta el sector y la plena disponibilidad de conexión según la ESSA SA ESP, y las empresas varias prestadoras de los servicios públicos domiciliarios.*
- p) La topografía de los terrenos y ubicaciones dentro de las manzanas Nos. 0159 – 0195 – 0076 - 0102 del sector catastral No. 01 y la vereda No. 0018 del municipio de San Juan Girón.*
- q) La ubicación de cada uno de los predios, con respecto a la malla vial que facilita el acceso a cada uno de los mismos.*

#### **10.1. OTRAS CONSIDERACIONES ESPECIALES:**

*El presente avalúo tiene una validez para efectos financieros de noventa (90) días por las fluctuaciones monetarias en los mercados financieros; para efectos de reclamaciones e indemnizaciones de ciento ochenta días (180) únicamente; para efectos legales o trámites jurídicos de un (1) año calendario, a partir de la fecha de radicación o entrega del avalúo; y para efectos de recibir o dar el predio en dación en pago, debe someterse a la oferta y demanda en el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en cuenta la mejor oferta, ya que el avalúo sólo es la base del univalor para definir cualquier valor de enajenación.*

*Se asume que los títulos de propiedad, anotados en las escrituras y folios de matrículas inmobiliarias son veraces, así como también toda la información contenida en la documentación suministrada por el solicitante del encargo valuatorio. Este informe valuatorio está sujeto a las condiciones actuales del país y a la normatividad vigente en el municipio de San Juan Girón, en cuanto a sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado inmobiliario, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterara la exactitud del informe de avalúo comercial.*

*El evaluador no tiene intereses financieros ni de otra índole en el predio avaluado, ni vínculos de ninguna naturaleza con sus propietarios, más allá de los surgidos por la contratación de mis servicios profesionales.*

*Doy fe de visitar personalmente el bien objeto del presente informe de valoración, en donde se revisaron y confrontaron las áreas construidas y se tomó un registro fotográfico del bien inmueble.*



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

*El precio fijado para el valor del metro cuadrado, se estableció a través de los métodos valuatorios del mercado, y se determinó de acuerdo a consultas con varios evaluadores reconocidos y conocedores del valor del mercado inmobiliario del sector en donde se encuentran los predios objeto de la presente valoración.*

*El valor que se establece corresponde a un valor comercial, lo que indica que corresponde al precio que en un momento dado estaría dispuesto a pagar un comprador potencial y el cual estarían dispuestos a vender sus actuales propietarios con algunas mínimas variaciones en su precio.*

*El presente estudio valuatorio, arroja unos resultados matemáticos que se deben tomar como base para la toma de decisiones, ya que el avalúo es un concepto subjetivo para que la partes que intervienen, lo analicen, lo consulten, y lo aprueben o lo rechacen, no es de obligatoriedad que se enajene por los valores que aquí se sugieren, puede ser negociado; o sea el comprador quien tiene la potestad de aceptarlo o rechazarlo de mutuo acuerdo y consentimiento entre las partes, sin que el evaluador tenga responsabilidad alguna por la negociación y se declara libre y exonerado ante el solicitante del informe; solo se aceptarían las objeciones o revisiones conforme a la Resolución 620 de 2008.*

*El presente avalúo es un informe subjetivo que es una base en valores para la toma de decisiones, no es un concepto obligatorio, es libre y exonera de toda responsabilidad civil y penal al perito evaluador.*

*Esta consultoría es propiedad del evaluador, quedando prohibida su reproducción parcial o total, o de las cifras estimadas, sin la aprobación del evaluador, aclarando el uso a propiedad privada de orden confidencial con base en la protección de los derechos de propiedad intelectual.*

*De conformidad con el ordenamiento legal del Decreto 422 artículo 2 literal 7 del año 2.000, el término de este estudio es de un año calendario a partir de su expedición y entrega cumpliéndose las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el sector de los predios analizados en la investigación de mercado inmobiliario y los inmuebles objeto de la presente valoración.*

*El presente informe valuatorio es subjetivo, y puede servir como base para conciliar o tomar decisiones para que con equidad se lleguen a acuerdos de negociación y/o resolución de conflictos entre las parte, sin que por ello el perito evaluador que está rindiendo este informe valuatorio tenga causales de responsabilidad civil o penal.*

*El perito que está rindiendo el presente informe valuatorio, manifiesta que no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.*

## 11. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 11.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA

- Para los lotes que son urbanos (1, 2, 3, 4) y la parte urbana del lote 5, se analizaron ofertas de predios ubicados a pocos metros y dentro del sector de entorno de los predios objeto de avalúo como primera base de análisis.
- Para la valoración de los predios se tuvo en cuenta los valores de la tierra en lotes o viviendas vecinas, los cuales fueron afectadas por factores de homogenización para determinar el valor del terreno.

### **MERCADO SEPTIEMBRE 2021 ENCONTRADO EN LOS BARRIOS MIRADOR DEL ORIENTE, ALDEA ALTA, LA CAMPIÑA DE SAN JUAN GIRÓN.**

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS EN LOS BARRIOS MIRADOR DEL ORIENTE, ALDEA ALTA, LA CAMPIÑA DE SAN JUAN GIRÓN.												
CASAS - LOTES												
OFERTA No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE
						ÁREA EN M2	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2			
1	LOTE ESQUINERO	CALLE 30 CRA 36 C ESQUINA. B. MIRADOR DEL ORIENTE.	\$ 85.000.000	20%	\$ 68.000.000	70,00	\$ 971.428,57	0,0	\$ 0	\$ 0	LOTE ESQUINERO, CON PRESENCIA DE MALEZA ALTA	FLOR GARCIA FLOJ 607 - 616573
2	CASA	CARRERA 35 C No. 31 - 15. B. MIRADOR DEL ORIENTE	\$ 180.000.000	15%	\$ 153.000.000	70,00	\$ 945.714,29	124,0	\$ 700.000	\$ 86.800.000	CASA DE HABITACIÓN, DE 2 NIVELES, 1° 3 HABITACIONES, SALA, COMEDOR, COCINA, ZONA DE ROPAS, 1 BAÑO, 2° 3 HABITACIONES, SALA, COMEDOR, 1 BAÑO, MATERIAL EN BUEN ESTADO	MARTHA I. PARADA MÓVIL 315 - 4363810
3	CASA	CALLE 28 A No. 31-62. B. LA CAMPIÑA	\$ 350.000.000	15%	\$ 297.500.000	170,00	\$ 997.058,82	160,0	\$ 800.000	\$ 128.000.000	CASA DE HABITACIÓN, DE 1 NIVEL, 5 HABITACIONES, SALA, COMEDOR, COCINA, ZONA DE ROPAS, 2 BAÑOS, DE MATERIAL EN BUEN ESTADO	CARLOS GOMEZ MÓVIL 317 - 5059301
4	CASA	CALLE 29 No. 31 - 100. B. LA CAMPIÑA	\$ 300.000.000	12%	\$ 264.000.000	200,00	\$ 920.000,00	160,0	\$ 500.000	\$ 80.000.000	CASA DE HABITACIÓN DE DOS NIVELES, 1° GARAJE, SALA, COMEDOR, COCINA Y PATIO ENREJADO, BAÑO Y ALCOBA SERVICIO, 2° 4 HABITACIONES, 1 BAÑO, MUROS EN LADRILLO, EN ACEPTABLE ESTADO.	ASTRID JAMES MÓVIL 313 - 3246503
5	CASA	CARRERA 34 No. 33-27. B. ALDEA ALTA	\$ 300.000.000	25%	\$ 225.000.000	84,00	\$ 1.107.142,86	165,0	\$ 800.000	\$ 132.000.000	CASA DE HABITACIÓN DE DOS NIVELES, 1° SALA, COMEDOR, COCINA, LOCAL GARAJE Y, 2° 4 HABITACIONES, 1 BAÑO, MUROS EN LADRILLO, EN BUEN ESTADO, ENTRADA INDEPENDIENTE A LOS NIVELES.	MGUEL CARRERO MÓVIL 318 - 1122829
Promedio						\$ 988.268,91						
Desviación estándar						\$ 72.393,74						
Coeficiente de variación						7,33%						
Máximo						\$ 1.060.662,65						
Mínimo						\$ 915.875,17						
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>OFERTA No. 1</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>OFERTA No. 2</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>OFERTA No. 3</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>OFERTA No. 4</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>OFERTA No. 5</p>  </div> </div>												

**VALOR TERRENO RESIDENCIAL TIPO 2: \$ 916.000 / M2** (Se toma el límite inferior de la muestra econométrica ya que los predios de mercado son de áreas más pequeñas, a los del objeto de la presente valoración, con igual uso del suelo).

- Para la zona de expansión urbana del lote 5, se buscaron ofertas de predios rurales cercanos al entorno donde está ubicada, dando cumplimiento a la norma del mayor valor rural del municipio para la zona de expansión, pero no se encontraron ofertas ni transacciones, lo que se encontró fue mercado inmobiliario y un avalúo corporativo de predios rurales suburbanos con uso comercial y residencial, con norma (índices), cercanos al entorno de esta zona, que cumplen con la vocación que tiene esta área de expansión urbana pero que no tiene norma (se debe realizar un Plan Parcial), como primera base de análisis.
- Después de realizado el análisis econométrico a la anterior investigación de mercados, se llega al valor del terreno urbanizado, y este valor se le aplica; un ejercicio para loteo, y llegar así por factores de homogenización a determinar el valor del terreno bruto para la zona de expansión urbana del lote No. 5.

**MERCADO SEPTIEMBRE 2021, PREDIOS RURALES SUBURBANOS  
SECTOR LA "Y" AEROPUERTO, ALTOS DE RUBEN SAN JUAN GIRÓN.**

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS RURALES SUBURBANOS, LLEGANDO A LA "Y" USO COMERCIAL, AL AEROPUERTO ALTOS DEL RUBEN												
SUBURBANOS												
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE
						ÁREA EN HA	V/HA	ÁREA EN M2	V/M2			
1	PREDIO SUBURBANO	PARCELACIONES ANTIGUA PONDEROSA	\$ 4.412.500.000	5%	\$ 4.191.875.000	1,0000000	\$ 4.191.875.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	SUBURBANO COMERCIAL CONDOMINIO CAMPESTRE ZAVOA	ING. JESUS ORDOÑEZ IN SITU MÓVIL 317 4319797
2	PREDIO SUBURBANO	COSTADO ORIENTAL PLANTA DE CONCRETO	\$ 25.613.787.387	0%	\$ 25.613.787.387	5,5430660	\$ 4.620.869.999,92	0,0	\$ 0	\$ 0	SUBURBANO COMERCIAL	AVALUO CORPORATIVO No. 207-2020 LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER
3	PREDIO SUBURBANO	PARQUE COMERCIAL LA PALMITA	\$ 9.152.000.000	10%	\$ 8.236.800.000	2,0000000	\$ 4.118.400.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	SUBURBANO COMERCIAL PARQUE LA PALMITA	ARQ. EDUARDO NORIEGA IN SITU MÓVIL 315 3232103
						Promedio	\$ 4.310.381.666,64					
						Desviación estándar	\$ 271.388.831,26					
						Coficiente de variación	6,30%					
						Máximo	\$ 4.581.770.497,91					
						Mínimo	\$ 4.038.992.835,38					

**VALOR DEL TERRENO: \$ 4.310.381.666 / Ha** (Se toma el promedio de la muestra econométrica ya que los predios de mercado son similares, al del objeto de la presente valoración, con igual vocación de uso del suelo, pero con norma, por tanto se debe homogenizar el valor para llegar al valor del terreno de expansión sin norma).



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
 Ingeniero Civil.  
 U.I.S.  
 AVAL-91282397

**\$ 4.310.381.666 / Ha ≈ \$ 431.038,166 / M2 se aproxima a \$432.000 / M2**

Y a este valor le aplicamos un ejercicio de loteo de homogenización, para llegar al valor del terreno en bruto, que es el valor más factible para esta zona de expansión urbana con vacación residencial-comercial así:

*%Ocupación (0,75): Se toma de ejercicios de loteo tipo para el sector.*  
*Valor del terreno Urbanizado: \$432.000 / M2*  
*Costos de urbanismo (\$120.000 / M2) en consultas a constructores.*  
*Ganancia (10%): % de ganancia mínima proyectada para una parcelación.*

<b>EJERCICIO PARA LOTEO</b>	
$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu}}{1 + g} - Cu \right\}$	
$1 + g$	
% ocupación	0,75
Valor terreno urbanizado	432.000,00
Costos de urbanismo	120.000,00
Ganancia	0,10
<b>FORMULA</b>	
$V_{tu} / 1+ G$	392.727,27
$( V_{tu} / 1+ G ) - CU$	272.727,27
<b>V.T.B</b>	<b>204.545,45</b>

**Valor del Terreno para Zona de Expansión Urbana con Vocación Residencial-Comercial: \$204.545 / M2. ≈ \$ 205.000 / M2. ≈ \$ 2.050.000.000/ Ha.**

- *Dentro de los lotes 1, 2, 3, 4, por uso normativo de suelo del POT de Girón se encuentran zonas de conservación ambiental, se debe aplicar un demerito por efecto del no desarrollo del terreno, por tanto se aplica un factor real de ajuste, así:*

*De acuerdo al Art. 328, del Acuerdo No. 100 de 2010, POT vigente de San Juan Girón, el tratamiento de conservación ambiental permite dirigir acciones restrictivas sobre el uso y el 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, por lo cual se proyecta el siguiente demerito para dicha zona:*



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

DEMERITO POR NORMATIVIDAD AMBIENTAL, MANTENIMIENTO DE LA DIVERSIDAD BIOLÓGICA.	30,00%
DEMERITO POR NO POTENCIAL DESARROLLO	30,00%
DEMERITO POR PROTECCION ABSOLUTA	30,00%
<b>TOTAL DEMERITO APLICADO A LA ZONA DE CONSERVACION AMBIENTAL</b>	<b>90,00%</b>

Valor asignado de \$916.000 / M2, del área de uso residencial tipo 2, se le descuenta o demerita el 90% por no desarrollabilidad de la zona de conservación ambiental en uso actual con ocupación, así:

$$\$916.000 \times (1 - 0,9) = \$ 91.600 / M2$$

**Valor del Terreno para Zona de Conservación Ambiental: \$ 91.600 / M2.**

Y ahora al valor asignado de \$205.000 / M2 para zona de expansión urbana, se le descuenta o demerita también un 90% más un 5%, para un total del 95%: por ser un área de protección de estoraques en un uso actual con ocupación, así:

$$\$205.000 \times (1 - 0,95) = \$ 10.250 / M2$$

**Valor del Terreno para Zona de Protección Estoraques: \$ 20.000 / M2.**

## **11.2 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

A pesar de que se observaron algunas tipología de construcción sobre los predios, debido a su estado de mantenimiento y conservación, su fácil instalación y remoción, y su mínimo peso en el valor final de la valuación (> 1%), el valor de las construcciones presentes se asume como cero pesos.

## **11.3. VALORES ADOPTADOS**

Valor Terreno Uso Residencial Tipo 2: \$ 916.000 / M2.

Valor Terreno Expansión Urbana: \$200.000 / M2 ≈ \$2.000.000.000 / Ha.

Valor Terreno de Conservación Ambiental: \$ 91.600 / M2.

Valor Terreno Zona de Protección Estoraques: \$ 20.000 / M2.



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

## 12. VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN

Realizadas las anteriores consideraciones el **Valor Comercial** de los Avalúos Nos. 0031 / 0032 / 0033 / 0034 y 0035 – 2021:

DETALLE	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
<b>12.1. VALORACIONES LOTES 1, 2, 3, 4 Y 5 INTEGRADO ENTRE CRAS. 36, 34 Y 30 CON CALLES 31 Y 28 SAN JUAN GIRÓN</b>			
PREDIO INTEGRADO (0121, 0006, 0118, 0026, 0313)	67.269,00		\$ 14.754.243.400,00
<b>12.2. TOTAL GENERAL DEL AVALÚO</b>	<b>67.269,00</b>	<b>\$ 293.021,69</b>	<b>\$ 14.754.243.400,00</b>
<b>PREDIO LOTE 1. 01-01-0159-0121-000</b>			
ZONA RESIDENCIAL TIPO 2	315,00	\$ 916.000,00	\$ 288.540.000,00
ZONA CONSERVACION AMBIENTAL PDTE > 7,1%	1.259,00	\$ 91.600,00	\$ 115.324.400,00
<b>VALOR TOTAL PREDIO LOTE 1.</b>	<b>1.574,00</b>		<b>\$ 403.864.400,00</b>
<b>PREDIO LOTE 2. 01-01-0195-0006-000</b>			
ZONA RESIDENCIAL TIPO 2	70,00	\$ 916.000,00	\$ 64.120.000,00
ZONA CONSERVACION AMBIENTAL PDTE > 25,1%	278,00	\$ 91.600,00	\$ 25.464.800,00
<b>VALOR TOTAL PREDIO LOTE 2.</b>	<b>348,00</b>		<b>\$ 89.584.800,00</b>
<b>PREDIO LOTE 3. 01-01-0076-0118-000</b>			
ZONA RESIDENCIAL TIPO 2	1.227,00	\$ 916.000,00	\$ 1.123.932.000,00
ZONA CONSERVACION AMBIENTAL PDTE > 25,1%	4.910,00	\$ 91.600,00	\$ 449.756.000,00
<b>VALOR TOTAL PREDIO LOTE 3.</b>	<b>6.137,00</b>		<b>\$ 1.573.688.000,00</b>
<b>PREDIO LOTE 4. 01-01-0102-0026-000</b>			
ZONA RESIDENCIAL TIPO 2	3.253,00	\$ 916.000,00	\$ 2.979.748.000,00
ZONA CONSERVACION AMBIENTAL PDTE > 25,1%	12.543,00	\$ 91.600,00	\$ 1.148.938.800,00
<b>VALOR TOTAL PREDIO LOTE 4.</b>	<b>15.796,00</b>		<b>\$ 4.128.686.800,00</b>
<b>PREDIO LOTE 5. 00-00-0018-0313-000</b>			
ZONA RESIDENCIAL TIPO 2	1.699,00	\$ 916.000,00	\$ 1.556.284.000,00
ZONA CONSERVACION AMBIENTAL PDTE > 25,1%	6.794,00	\$ 91.600,00	\$ 622.330.400,00
ZONA EXPANSION URBANA VOCACION R-C	30.921,00	\$ 205.000,00	\$ 6.338.805.000,00
ZONA PROTECCION ESTORAQUES	4.000,00	\$ 10.250,00	\$ 41.000.000,00
<b>VALOR TOTAL PREDIO LOTE 5.</b>	<b>43.414,00</b>		<b>\$ 8.558.419.400,00</b>
<b>PREDIO INTEGRADO (0121, 0006, 0118, 0026, 0313)</b>	<b>67.269,00</b>		<b>\$ 14.754.243.400,00</b>

**SEPTIEMBRE 28 DE 2021**

**SON: CATORCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SESENTA PESOS M/CTE.**

Cordialmente,

  
**Ing. JULIO CESAR AMAYA ARIAS**  
**AVAL - 91282397**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

**13. ANEXOS**

**13.1. FOTOGRAFICOS**

**13.2. GRÁFICOS Y DOCUMENTALES**

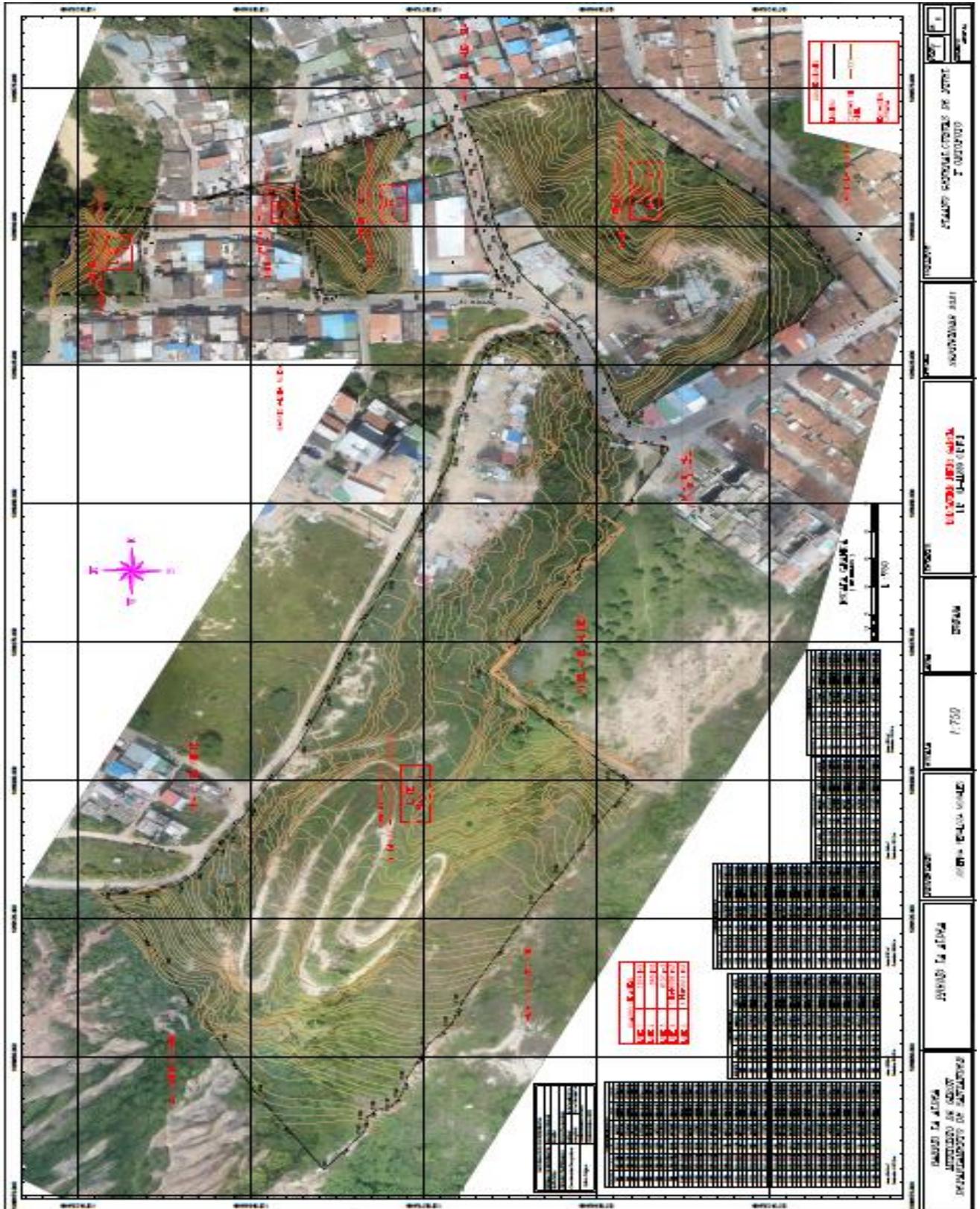


**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

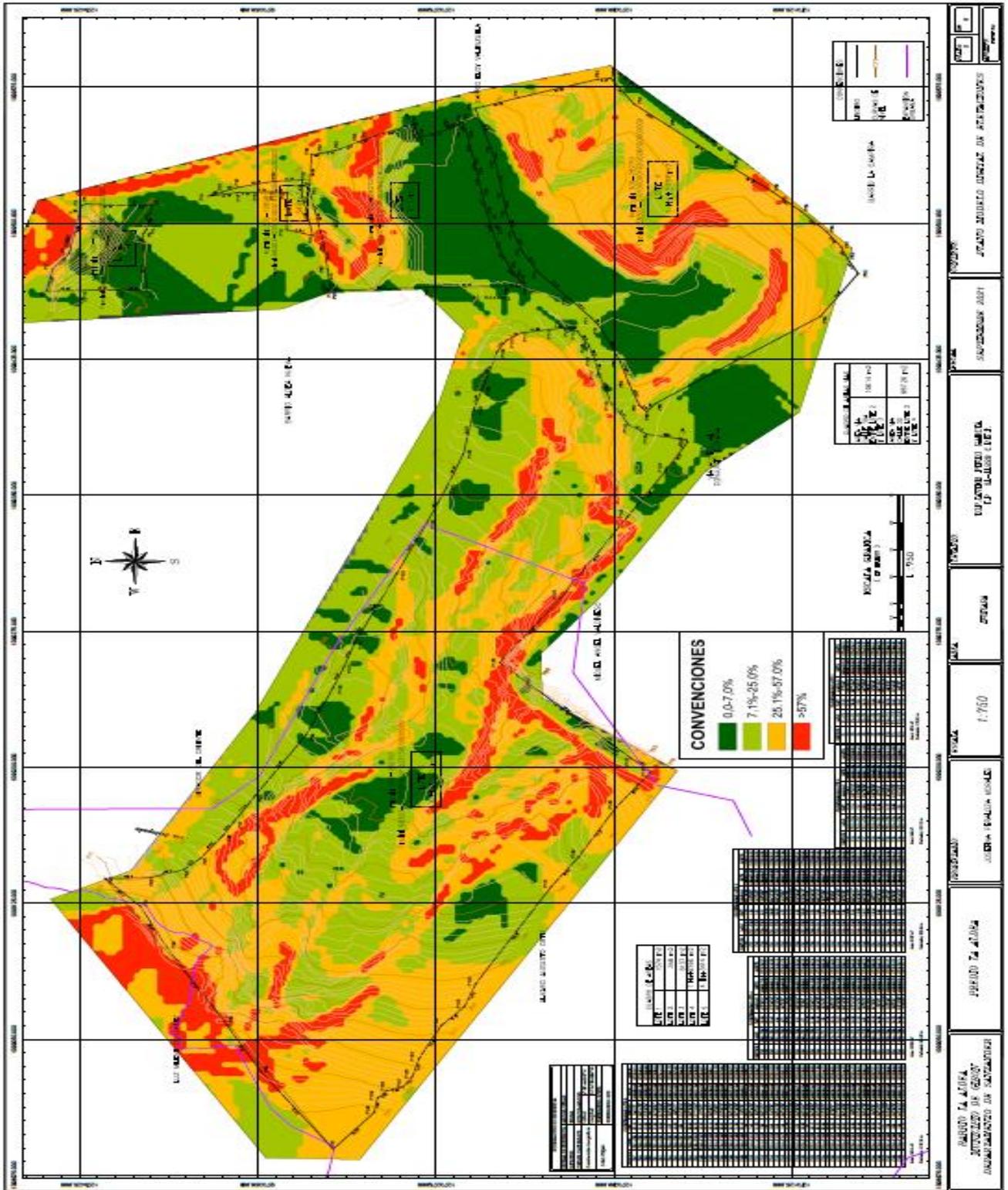
***PLANO GENERAL ORTOFOTO -  
CURVAS DE NIVEL, MDE Y DE LOS  
LOTES 1, 2, 3, 4 Y 5.***



JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

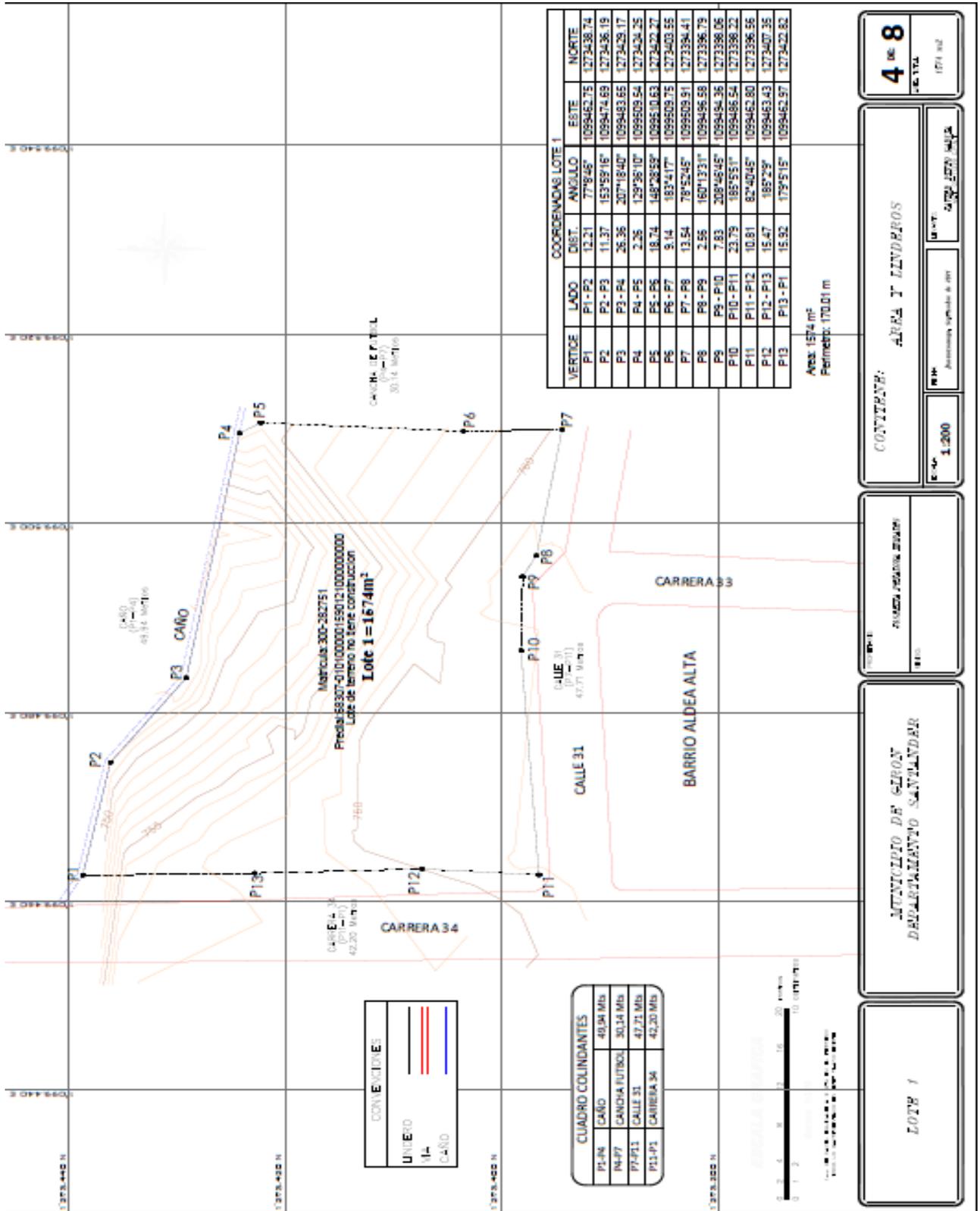


Carrera 38 A No 46 - 93 Oficina 5-01 Edif. Portal de Alcalá de Bucaramanga  
juliocesaramayar@gmail.com, Móvil. 315 – 3854566.



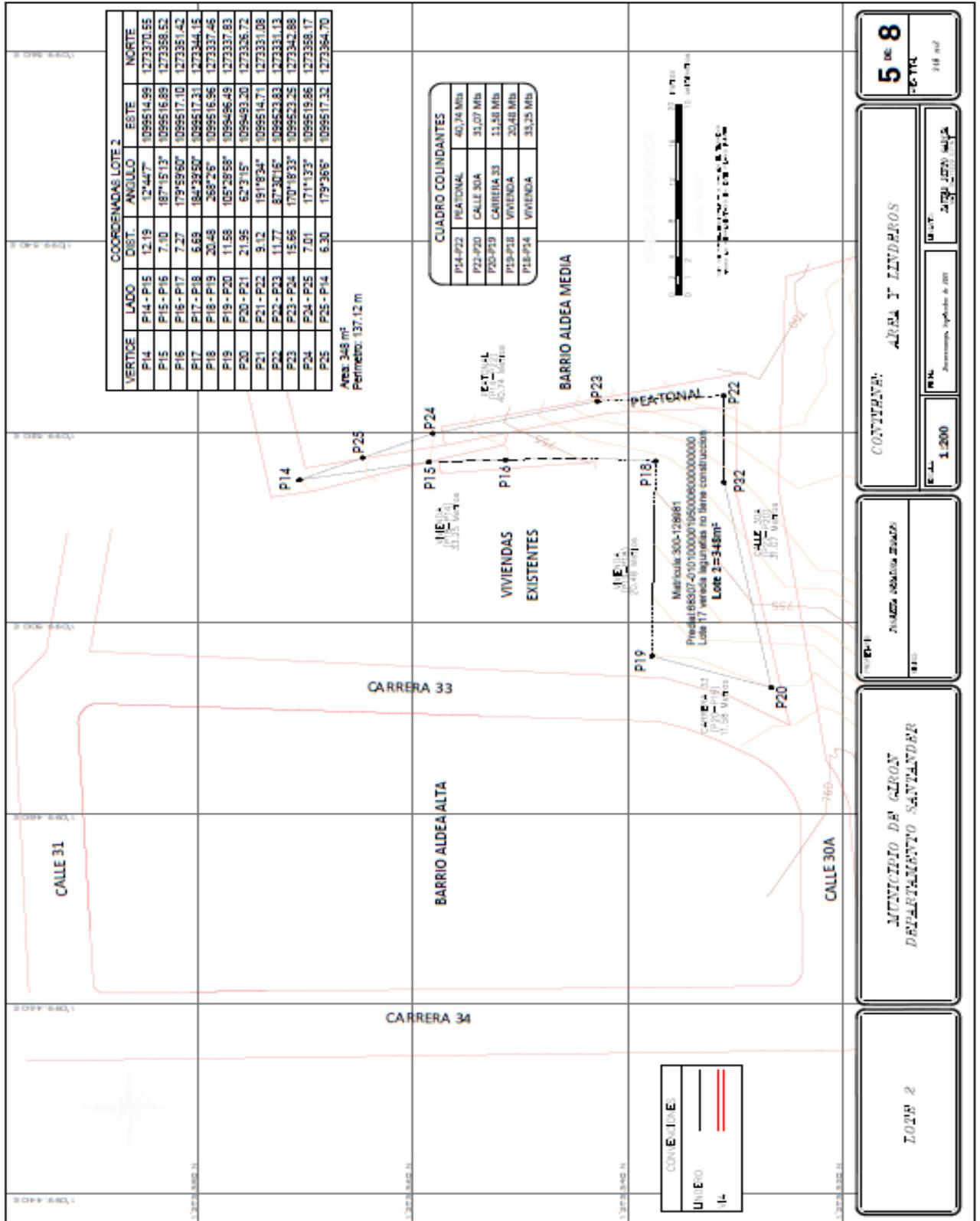


**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
 Ingeniero Civil.  
 U.S.  
 AVAL-91282397



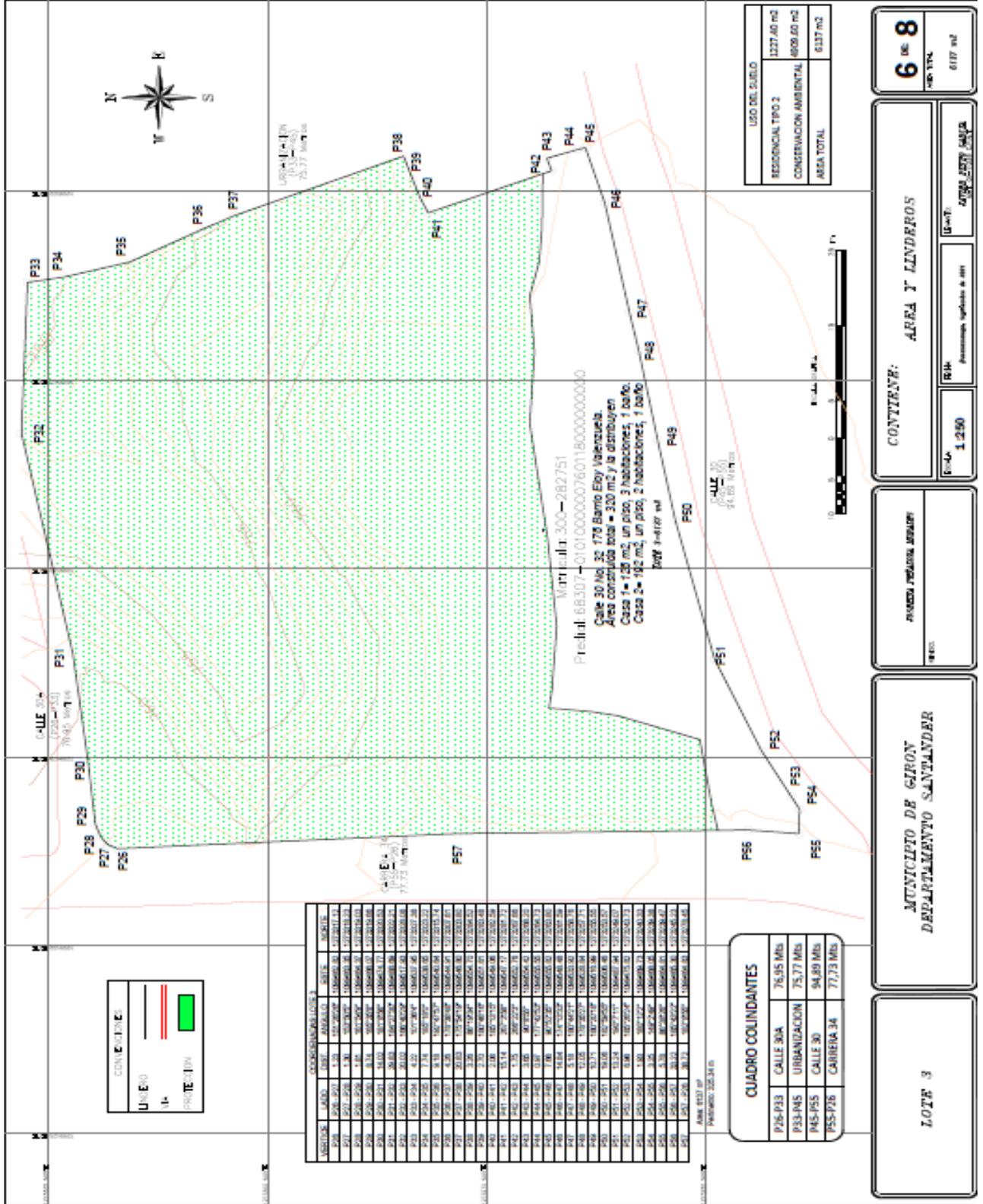


**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
 Ingeniero Civil.  
 U.I.S.  
 AVAL-91282397





**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
 Ingeniero Civil.  
 U.S.  
 AVAL-91282397



LOTIFEROS	AREA	USO	AREA DEL LOTE	USO
P27	250	RES	115000	RES
P28	250	RES	115000	RES
P29	250	RES	115000	RES
P30	250	RES	115000	RES
P31	250	RES	115000	RES
P32	250	RES	115000	RES
P33	250	RES	115000	RES
P34	250	RES	115000	RES
P35	250	RES	115000	RES
P36	250	RES	115000	RES
P37	250	RES	115000	RES
P38	250	RES	115000	RES
P39	250	RES	115000	RES
P40	250	RES	115000	RES
P41	250	RES	115000	RES
P42	250	RES	115000	RES
P43	250	RES	115000	RES
P44	250	RES	115000	RES
P45	250	RES	115000	RES
P46	250	RES	115000	RES
P47	250	RES	115000	RES
P48	250	RES	115000	RES
P49	250	RES	115000	RES
P50	250	RES	115000	RES
P51	250	RES	115000	RES
P52	250	RES	115000	RES
P53	250	RES	115000	RES
P54	250	RES	115000	RES
P55	250	RES	115000	RES
P56	250	RES	115000	RES
P57	250	RES	115000	RES

CUADRO COUNDANTES	
P28-P33	CALLE 30A 76,95 Mts
P33-P45	URBANIZACION 75,77 Mts
P45-P55	CALLE 30 94,89 Mts
P55-P56	CARRERA 34 77,73 Mts

USO DEL SUELO	
RESIDENCIAL TIPO 2	1237,60 m <sup>2</sup>
CONSERVACION AMBIENTAL	4909,60 m <sup>2</sup>
AREA TOTAL	6137 m <sup>2</sup>

<b>6 DE 8</b>	AREA TOTAL 6137 m <sup>2</sup>
---------------	--------------------------------

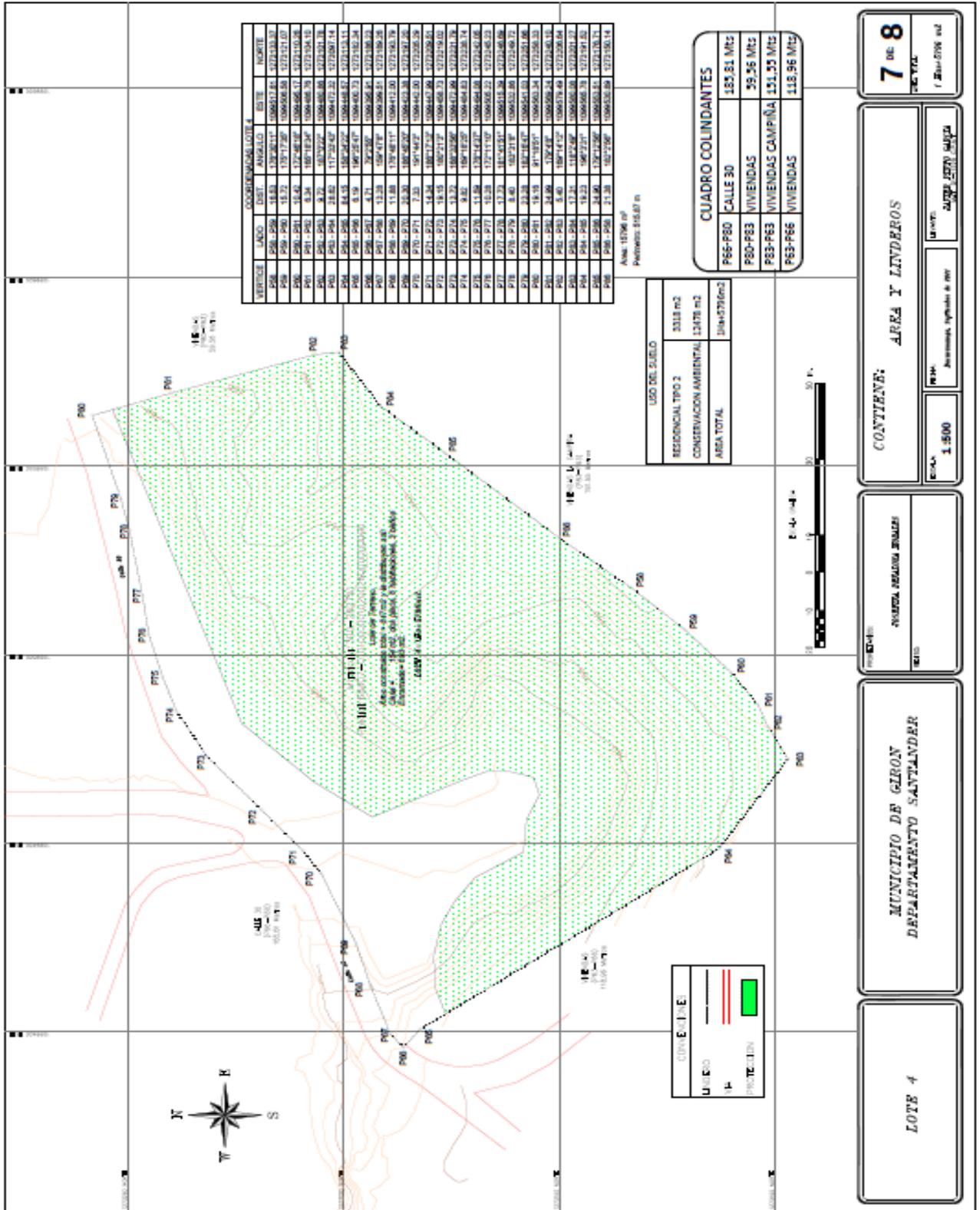
CONTIENE:	AREA Y LEADEROS
ESCALA:	1:250
PROYECTADO:	INGENIERO CIVIL JULIO CESAR AMAYA ARIAS

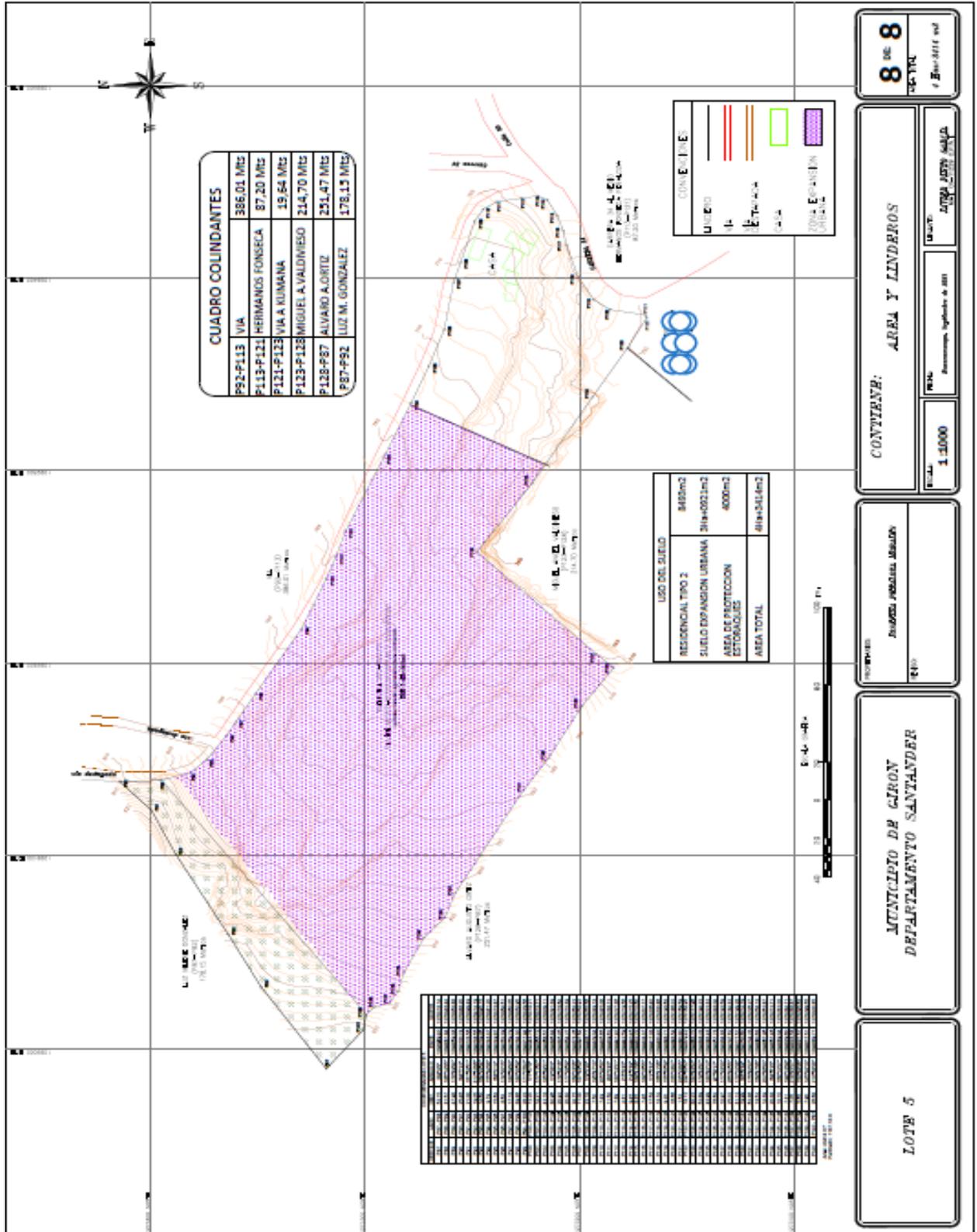
MUNICIPIO DE GERON	DEPARTAMENTO SANTANDER
--------------------	------------------------

LOTE 3
--------



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.S.  
AVAL-91282397





**REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE 1. 01-01-0159-0121-000 DE SAN JUAN GIRÓN**



**FOTO AREA DEL PREDIO LOTE No. 1**



**CONSTRUCCIÓN DE ALTAR - IGLESIA.**



**ÁREA SOBRE EL ALTAR.**



**FRENTE SOBRE LA CARRERA 34**



**ÁREA SOBRE LA CALLE 32 A**



**SOBRE LA CARRRA 34 AL NORTE**

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE 2. 01-01-0195-0006-000 DE SAN JUAN GIRÓN



FOTO AREA DEL PREDIO LOTE No. 2



FRENTE SOBRE LA CALLE 32.



COSTADO NORTE DE LA CALLE 32.



FRENTE COSTADO NORTE CALLE 32.



COSTADO SUR DEL LOTE 2.



COSTADO SUR, CALLE 32

**REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE 3. 01-01-0076-0118-000 DE SAN JUAN GIRÓN**



**FOTO AEREA DEL PREDIO LOTE No. 3**



**ZONA DE CAÑADA COSTADO NORTE.**



**COSTADO NORTE PREDIO CALLE 32 AL MEDIO.**



**ZONA CAÑADA COSTADO SUR.**



**VEGETACIÓN CAÑADA COSTADO NORTE.**



**PENDIENTE DE LA CAÑADA, BASURAS.**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE 3. 01-01-0076-0118-000 DE SAN JUAN GIRÓN**



**CAÑADA SOBRE LA CARRERA 34**



**CERCA DEL SECTOR OESTE CRA 34**



**CONSTRUCCION DEL PARQUEADERO CRA 34**



**COSTADO SUR DEL LOTE CALLE 30**



**SECTOR DEL PARQUEDERO COSTADO SUR**



**LINDERO NOROESTE SOBRE LA CARRERA 34**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE 3. 01-01-0076-0118-000 DE SAN JUAN GIRÓN**



**LIND. SUR LT 3, LIND NORTE LT 4 CALLE 30**



**LINDERO NORESTE LT 3**



**LINDERO SUR CALLE 30 AL MEDIO**



**LINDERO SURESTE**



**COSTADO SURESTE DEL LT 3**



**COSTADO SUROESTE**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE 4. 01-01-0102-0026-000 DE SAN JUAN GIRÓN**



**FOTO AEREA LOTE No. 4**



**ACCESO TALLER ZONA NORTE LT. 4**



**ZONA DE TALLER COSTADO NORTE**



**AREA DE PARQUADERO Y TALLERES AL ESTE**



**ACCESO ZONA SUR ESCOMBRERA**



**ZONA CORONA DE ESCOMBRERA TALUD**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE 4. 01-01-0102-0026-000 DE SAN JUAN GIRÓN**



**ZONA DE TALLER COSTADO NORTE**



**LINDERO NORESTE BOLERA**



**LINDERO SURESTE FRENTE A CALLE 30**



**COSTADO SURESTE FRENTE A LA CALLE 30**



**COSTADO SUR AL FONDO BARRIO LA CAMPIÑA**



**LINDERO ESTE BARRIO ELOY VALENZUELA**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE 5. 00-00-0018-0313-000 DE SAN JUAN GIRÓN.**



**FOTO AEREA COSTADO SURESTE DEL LOTE 5.**



**LINDERO SURESTE DEL PREDIO CARRERA 36.**



**CONTINUACIÓN LINDERO SURESTE CARRERA 36.**



**SIGUE LINDERO SOBRE CARRERA 36.**



**COSTADO SURESTE AL FONDO CONDOMINIO KUMANA.**



**COSTADO NORESTE AL FONDO EDF ALEQ LAGUNETAS.**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE 5. 00-00-0018-0313-000 DE SAN JUAN GIRÓN.**



**FOTO AEREA COSTADO NORESTE DEL LOTE 5.**



**ZONA DE TALLERES COSTADO SURESTE.**



**COSTADO SURESTE DEL PREDIO**



**ZONA DE TALLERES COSTADO SURESTE.**



**LINDERO NORTE ZONA DE PARQUEO.**



**ENTRADA COSTADO NORTE ZONA MECANICA Y TALLERES.**

**REGISTRO FOTOGRÁFICO LOTE 5. 00-00-0018-0313-000 DE SAN JUAN GIRÓN.**



**FOTO AEREA COSTADO NOROESTE DEL LOTE 5.**



**PARTE LINDERO NORTE CERCA POSTE CEMENTO ALAMBRE.**



**SIGUE LINDERO NORTE, POSTE MADERA Y ALAMBRE.**



**ZONA DE TALLERES COSTADO SURESTE.**



**ZONA SEMIPLANA COSTADO SUROESTE.**



**ZONA COSTADO SUROESTE PISTA MOTOCROSS.**



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

## ***REGISTRO ABIERTO DE AVALUADOR. R.A.A.***



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397



PIN de Validación: a5c00a12



**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) JULIO CESAR AMAYA ARIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91282397, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91282397.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIO CESAR AMAYA ARIAS se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Alcance</b>	<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>  <b>Alcance</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.	23 Mayo 2018	Régimen Académico
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>  <b>Alcance</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.	23 Mayo 2018	Régimen Académico
<b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b>  <b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	23 Mayo 2018	Régimen Académico
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>  <b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	23 Mayo 2018	Régimen Académico

Página 1 de 3



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397



PIN de Validación: a5c00a12



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, motocicletas, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

**Fecha**  
23 Mayo 2018

**Regimen**  
Régimen  
Académico

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

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

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CRA 38 A NO. 46 - 93 OFIC. 501

Teléfono: 3153854566

Correo Electrónico: juliocesaramayar@gmail.com

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

Ingeniero Civil - La Universidad Industrial de Santander.

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) JULIO CESAR AMAYA ARIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91282397.

El(la) señor(a) JULIO CESAR AMAYA ARIAS 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.



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397



PIN de Validación: a5c00a12



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a5c00a12**

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 un (01) días del mes de Octubre del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

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



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

## **ANEXOS**



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

Bucaramanga, 11 de octubre de 2021.

Señor  
**JUEZ 10° CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA.**  
E.S.D.

**Referencia:** Peritazgo: Avalúos Comerciales Nos. 0031 / 0032 / 0033 / 0034 y 0035 – 2021, e Insinuación de Partición.

Tipo de proceso: **DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO**  
Radicado: **EXPEDIENTE No. 2019-0113**  
Demandante: **MARTHA FONSECA PEÑALOZA**  
Demandada: **BEATRIZ FONSECA PEÑALOZA Y OTROS.**

**ING. JULIO CESAR AMAYA ARIAS**, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 91.282.397, expedida en Bucaramanga, me permito presentar el dictamen pericial correspondiente a los Avalúos Comerciales Nos. 0031 / 0032 / 0033 / 0034 y 0035 – 2021 de San Juan y la Insinuación de Partición solicitada de conformidad con lo señalado en el artículo 226 del CGP, en los siguientes términos:

#### **Artículo 226 CGP**

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

**Numerales Primero, Segundo y Tercero:** Perito Avaluador Ing. Julio Cesar Amaya Arias, identificado con cedula 91.282.397 de Bucaramanga, con Certificación Nacional de Perito Avaluador de Bienes inmuebles Urbanos y Rurales, AVAL-91.282.397, Registro Abierto De Avaluadores- ANA.

El suscrito fue quien elaboró el informe valuatorio descrito anteriormente, en cumplimiento a los requisitos legales, ordenados en la Ley 1673 de 2013, Decreto 556 de 2014, Ley 223 y Decreto 2150 de 1.995, el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, Ley 388 de 1997, Ley 9 de



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

1989, ley 1673 de 2013 y otras normas al respecto. Anexo mi hoja de vida para su estudio.

Para efectos de notificaciones podre ser contactado en la Carrera 38 A No. 46-93 oficina 501, Edificio Portal del Alcalá, celular: 315 3854566, correo electrónico: [juliocesaramayar@gmail.com](mailto:juliocesaramayar@gmail.com), Julio César Amaya Arias.

**Numeral Cuarto:** No hemos realizado publicaciones acerca de Avalúos Comerciales.

**Numeral Quinto:** A continuación me permito relacionar el peritazgo realizado este año en compañía del señor Luis Augusto Elizalde Prada:

- Avalúo 055 - 2020 – Agosto 12 de 2021 – Proceso Verbal – Acción Reivindicatoria rad. 00702 – 2019 - Juzgado 1° Civil Municipal de Floridablanca. Solicitante: Eliana María Castañeda.

**Numeral Sexto:** A la fecha no he sido nombrado en procesos anteriores o en curso por las partes de este proceso o por su apoderado, a excepción al caso de marras.

**Numeral Séptimo:** No me encuentro inmersos en algunas de las causales de – exclusión-, de que trata el artículo 50 del C.G.P.

**Numeral Octavo y Noveno:** Declaramos que las observaciones, cálculos e investigaciones utilizadas para obtener los avalúos de la referencia, así como todos los avalúos que he realizado, se han efectuado de conformidad con las normas que rigen actualmente el tema Valuatorio en Colombia, citadas anteriormente y nos acogemos a la ética del evaluador.

**Numeral Decimo:** Anexo mi hoja de vida.



**JULIO CÉSAR AMAYA ARIAS**  
Ingeniero Civil.  
U.I.S.  
AVAL-91282397

*Por último, declaro bajo juramento que al suscrito no le asiste ningún interés particular ni especial en el estudio realizado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia y corresponde a mi convicción profesional, con la experiencia que me acompaña.*

*De esta manera ha quedado aclarado el Artículo 226 del Código General del Proceso y estaré pendiente para cualquier explicación adicional que se requiera por parte del Juzgado.*

Cordialmente,

**ING. JULIO CESAR AMAYA ARIAS**  
Perito Avaluador RAA-ANA  
Registro AVAL- 91282397  
C.C. 91.282.397 de Bucaramanga.

# **CURRICULUM VITAE**



## **Datos Personales**

<i>Nombre y Apellidos</i>	<b>JULIO CESAR AMAYA ARIAS</b>
<i>Dirección</i>	<i>Cra. 38 A No. 46 –93. Ofic. 501. Edif. Portal de Alcalá</i>
<i>Teléfono</i>	<i>6576486 - Celular 315 3854566</i>
<i>Fecha de Nacimiento</i>	<i>Febrero 24 de 1.972</i>
<i>Estado Civil</i>	<i>Casado, 2 hijos</i>
<i>Documento de Identidad</i>	<i>91.282.397 de Bucaramanga.</i>
<i>Tarjeta Profesional</i>	<i>68202 – 68312 STD</i>
<i>Número de Avaluador</i>	<i>AVAL–91282397.</i>
<i>E-mail</i>	<i>juliocesaramayar@gmail.com</i>

## **Estudios**

**Ingeniero Civil.** *Universidad Industrial de Santander, UIS, Bucaramanga, 1.997.*

**Seminario de Construcción de las Estructuras en Concreto,** *Instituto del Concreto, Asocreto, Bucaramanga, Septiembre de 1.997.*

**Especialización En Diseño y Construcción de Obras Civiles Usando Geosintéticos.** *Amoco Fabrics and Fibers Company, Caracas Venezuela, 1.999.*

**Especializado en Gestión de la Calidad ISO 9000 : 2000.** *SENA, Bucaramanga, Junio de 2.002.*

**Auditor Interno del Sistema de Calidad ISO 9000 : 2000.** *SENA, Bucaramanga, Julio de 2.002.*

**Avaluador en la Especialidad Urbano y Rural.** - *Asolonjas - Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios y el Consejo del Registro Nacional de Avaluadores Profesionales de Colombia, Bucaramanga, 2.003.*

**Seminario del Plan de Ordenamiento Territorial Municipio de Bucaramanga, Floridablanca, San Juan de Girón y Piedecuesta.** *Corporación Nacional para el Desarrollo Profesional, Conadep, Bucaramanga, Abril de 2.004.*

**Seminario Taller sobre “Actualización en Normatividad Valuatoria Resolución 620 de 2008, Ley 1274 de 2009 de Servidumbres Petroleras Resolución 18-1294 del 2008 RETIE y su Aplicación en la Valoración de Predios.** Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander y Asolonjas, Bucaramanga, Abril de 2.011.

**Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias en: “Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos, Rurales y Especiales.** - Instituto Tecni-Incas – Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano, Armenia, Quindío, Abril de 2018.

### **Experiencia Laboral**

**Lonja Inmobiliaria de Santander – Asolonjas.**

*Fechas Ingreso / egreso* Enero de 2004 a la fecha  
*Posición Ocupada* Avaluador de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales

**Lonja Inmobiliaria de Santander – Asolonjas.**

*Fechas Ingreso / egreso* Enero de 2003 / 2007  
*Posición Ocupada* Integrante del Estudio del Valor del Suelo del Area Metropolitana de Bucaramanga.

**Lonja Inmobiliaria de Santander – Asolonjas.**

*Fechas Ingreso / egreso* Enero de 2004 / Junio 2004  
*Posición Ocupada* Miembro Integrante de Estudios Especiales del Plan Parcial CEMEX.

**Lonja Inmobiliaria de Santander – Asolonjas.**

*Fechas Ingreso / egreso* Enero de 2004 / 2007  
*Posición Ocupada* Integrante del Comité de Avalúos Administrativos Especiales

**Comité Regional del Consejo del Registro Nacional de Avaluadores Profesionales de Colombia R.N.A. PC.**

*Fechas Ingreso / egreso* Junio de 2006 / Junio de 2007  
*Posición Ocupada* Vocal.

**Instituto Geográfico Agustín Codazzi. – IGAC.**

**Territorial Santander.**

*Fechas Ingreso / egreso*

*Junio de 2007 a Diciembre de 2015.*

*Posición Ocupada*

*Coordinador y Control de Calidad de Peritos  
Avaluadores Territorial S/der.*

**Leasing Bancoldex S. A. Compañía de Financiamiento.**

**Bucaramanga – Santander.**

*Fechas Ingreso / egreso*

*Septiembre de 2013 a la fecha.*

*Posición Ocupada*

*Perito Avaluador Bienes Inmuebles Urbanos  
Rurales, Especiales y de Maquinaria y Equipo.*

**Lonja de Propiedad Raiz de Colombia - Lonprocol.**

**Bogota D.C.**

*Fechas Ingreso / egreso*

*Julio de 2015 a la fecha*

*Posición Ocupada*

*Perito Avaluador Bienes Inmuebles Urbanos  
y Rurales del Banco BBVA en del departamento de  
Santander.*

**Alcaldía Municipio de Floridablanca Santander**

*Contrato No.*

*1578 / 2016*

*Fechas Inicio / finalización*

*Septiembre a Octubre de 2016*

*Objeto Contractual*

*Avalúo Especial Urbano de Mejoras dentro del Predio  
Colindante de Valverdi sobre la Transversal Oriental  
del Municipio de Floridablanca – Santander.*

**Lonja Inmobiliaria de Santander – Asolonjas.**

*Fechas Ingreso / egreso*

*Noviembre de 2016 a Febrero de 2017.*

*Posición Ocupada*

*Integrante del Comité Avaluador y de Ejecucion del  
Estudio de ZHFGE Ruta del Cacao, Yondó -  
Barrancabermeja – Lebrija, Santander.*

**Alcaldía Municipio de Bucaramanga Santander**

*Contrato No.*

*891 / 2017*

*Fechas Inicio / finalización*

*Octubre a Diciembre de 2017*

*Objeto Contractual*

*Avalúos de predios de propiedad del municipio de  
Bucaramanga, con base en las normas internacionales  
de información financiera (NIIF) y normativad vigente.*

**Concesión Ruta del Cacao S.A.S.**

*Fechas Ingreso / egreso*

*Noviembre de 2016 a Diciembre 2018.*

*Posición Ocupada*

*Avaluador Urbanos Rurales, Obras de Infraestructura  
Especiales, Derechos de Servidumbres, Lucro y Daño.  
Ruta del Cacao, Yondó - Barrancabermeja – Lebrija.*

## Referencias

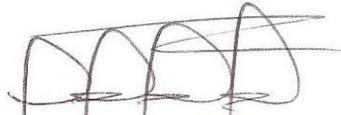
**Dr. CARLOS SIMON GONZALEZ JEREZ.**  
*Exdirector Territorial Santander.*  
*Instituto Geográfico Agustín Codazzi. – IGAC.*  
*Móvil 317-2208865.*  
*Bucaramanga.*

**Dr. ALONSO FUENTES CRUZ.**  
*Presidente Lonja Inmobiliaria de Santander.*  
*Teléfono 6422574 - Móvil 316 - 2713483*  
*Bucaramanga.*

**Ing- RAFAEL MORA NAVARRO.**  
*Gerente Compañía de Valuación e Ingeniería S.A.S. CVI – S.A.S.*  
*Teléfono 6320233 – Móvil 300 – 2126556*  
*Bucaramanga.*

**Ing. ARGEMIRO PALACIOS ROBERTO.**  
*Control Calidad Avalúos Especiales Administrativos.*  
*Agencia Nacional de Infraestructura – ANI.*  
*Móvil 310-8628455.*  
*Santa Fé de Bogota D.C..*

**Dr. SERGIO DAZA.**  
*Jefe Jurídico Gestion Predial.*  
*Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.*  
*Móvil 316-4352585.*  
*Bucaramanga.*

  
**JULIO CESAR AMAYA ARIAS**  
*Ingeniero Civil!*

*Especialista en Diseño y Construcción de Obras Civiles Usando Geosintéticos.*  
*Avaluador de Inmuebles Urbanos, Rurales, Obras de Infraestructura,*  
*Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil*  
*AVAL- 91282397.*

## ***ANEXOS***

LA REPUBLICA DE COLOMBIA  
Y EN SU NOMBRE

EL COLEGIO LA SALLE  
BUCARAMANGA

AUTORIZADO POR EL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL, SEGUN  
RESOLUCION N° 20904 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 1987

CONFIERE A

**Julio César Amaya Arias**

IDENTIFICADO CON T.I. 720224-04304-BUCARAMANGA

EL TITULO DE

**BACHILLER ACADEMICO**

POR HABER CURSADO Y APROBADO LOS ESTUDIOS  
CORRESPONDIENTES AL NIVEL DE EDUCACION MEDIA VOCACIONAL,  
SEGUN LOS PLANES Y PROGRAMAS VIGENTES.

RECTOR

SECRETARIO

DADO EN Bucaramanga, Noviembre 25, DE 1988.

N° 10020

ANOTADO AL FOLIO... 437... LIBRO DE REGISTRO No... 1:5...

SECRETARIO DE EDUCACION

*Isabel da E.*

*Curriculum Vitae: Ing. Julio Cesar Amaya Arias.*

LA REPUBLICA DE COLOMBIA  
MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL  
Y EN SU NOMBRE

LA UNIVERSIDAD INDUSTRIAL DE SANTANDER

CONFIERE EL TITULO DE  
INGENIERO CIVIL

A

**JULIO CESAR AMAYA ARIAS**

C.C. No. 91,282,397 expedida en BUCARAMANGA

*Quien cumplió satisfactoriamente los requisitos académicos exigidos.  
En testimonio de ello le otorga el presente*

**DIPLOMA**

*En la ciudad de Bucaramanga, EL 4 DE MARZO de 19 97*

Registrado al folio 897 Libro 2-B Diplomas de Grado

*[Firma]*  
Rector

*[Firma]*  
Secretaria General

Personería Jurídica UIS - Resolución No. 25 del 23 de Febrero de 1949 del Ministerio de Justicia

15948

*Curriculum Vitae: Ing. Julio Cesar Amaya Arias.*



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES  
PROFESIONALES DE COLOMBIA



ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS  
Y COLEGIOS INMOBILIARIOS

CORPORACIÓN

## LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER Y EL CONSEJO REGIONAL DEL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA.

TENIENDO EN CUENTA QUE :

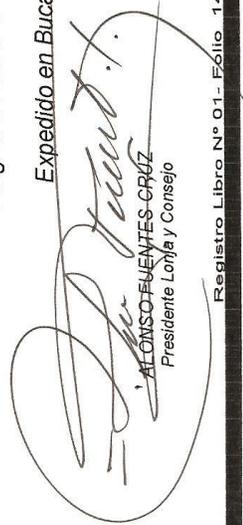
**JULIO CESAR AMAYA ARIAS**

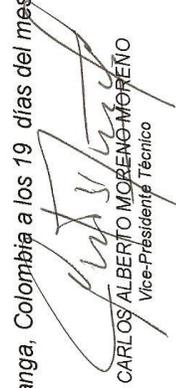
**C.C. 91.282.397 de Bucaramanga**

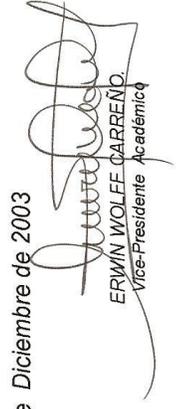
Cursó todos los módulos de estudios técnicos Especializados teórico prácticos sobre Avalúos, con una duración de 130 horas, conforme a lo establecido en los Decretos 2150-95; 1420-97 y 422 de 2000 y demás exigencias de ley, le concede el presente diploma como:

**AVALUADOR EN LA ESPECIALIDAD  
URBANO Y RURAL**

Como parte esencial para el lleno de los requisitos para obtener la matrícula del Registro Nacional de Avaluadores Profesionales de Colombia conforme a la ley.

  
ALONSO FUENTES-CRUZ  
Presidente Lonja y Consejo

  
CARLOS ALBERTO MORENO-MORENO  
Vice-Presidente Técnico

  
ERWIN WOLFF CARREÑO  
Vice-Presidente Académico

Expedido en Bucaramanga, Colombia a los 19 días del mes de Diciembre de 2003

Registro Libro N° 01- Fólío 144 - 2003 No es valido como matrícula si no para requisitos del RNA-PC



República de Colombia  
Secretaría de Educación Municipal de Armenia

## Instituto Técnico – Incas

Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano



Con licencia de funcionamiento No. 1571 de diciembre 14 de 2007 y Registro de programas de la Secretaría de Educación Municipal de Armenia.  
Según Resolución No. 2237 de fecha del 14 de julio de 2015

Otorga a:

# AMAYA ARIAS JULIO CESAR

Identificado (a) con C.C. 91.282.197 de Bucaramanga  
El Certificado de Aptitud Ocupacional de  
Técnico Laboral por Competencias en:

**AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES  
URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**

Que se realizó en Armenia con una duración  
Total de 820 horas de formación presencial

  
GILBERTO SALCEDO PIZARRO  
Director General

Acta 33  
Folio 82

  
LILIANA YURE RUIZ SALAS  
Secretaria General

Elaborada en Armenia, Quindío a los 14 días del mes de abril de 2018



PIN de Validación: b7de0ec1



<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) **JULIO CESAR AMAYA ARIAS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91282397, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-91282397**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **JULIO CESAR AMAYA ARIAS** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<b>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</b>		
<b>Alcance</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.	<b>Fecha</b> 23 Mayo 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 2 Inmuebles Rurales</b>		
<b>Alcance</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.	<b>Fecha</b> 23 Mayo 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 4 Obras de Infraestructura</b>		
<b>Alcance</b> • Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.	<b>Fecha</b> 23 Mayo 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico
<b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b>		
<b>Alcance</b> • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	<b>Fecha</b> 23 Mayo 2018	<b>Regimen</b> Régimen Académico



PIN de Validación: b7de0ac1



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



**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**  
23 Mayo 2018

**Regimen**  
Régimen  
Académico

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER  
Dirección: CRA 38 A NO. 46 - 93 OFIC. 501  
Teléfono: 3153854566  
Correo Electrónico: [julocesaramayar@gmail.com](mailto:julocesaramayar@gmail.com)

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

Ingeniero Civil - La Universidad Industrial de Santander.

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) JULIO CESAR AMAYA ARIAS, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91282397.

El(la) señor(a) JULIO CESAR AMAYA ARIAS 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: b7de0ac1



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b7de0ac1**

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

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

# CONADEP

CORPORACION NACIONAL PARA EL DESARROLLO PROFESIONAL  
NIT : 804.016.553-8

## CERTIFICA:

*JULIO CESAR AMAYA*

**Que:**

**Participo en el Seminario**

*PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE BUCARAMANGA FLORIDABLANCA  
SAN JUAN DE GIRON Y PIEDECUESTA*

Realizado en BUCARAMANGA los días 22 y 23 de ABRIL de 2004 .  
con una intensidad de 16 horas.

  
OSCAR SABOYA PATINO  
Arquitecto

  
JACQUELINE CARRILLO SALTAREN  
Arquitecto

  
NANCY VILLAMIZAR  
Arquitecto



CORPORACIÓN:

**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**

UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.



CERT-0366 A - 2006

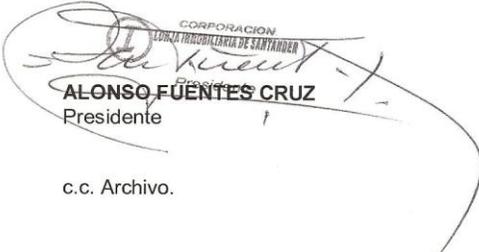
**LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE  
SANTANDER  
Afiliada a Asolonjas**

**HACE CONSTAR QUE:**

El Ing. **JULIO CESAR AMAYA ARIAS**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.282.397 de Bucaramanga, es afiliado a nuestra entidad, desde el 30 de Enero de 2004, según consta en acta de Corporación. Es una persona idónea, capacitada y versada en materia valuatoria en el área de avalúos urbanos (Comercial y de renta), avalúos rurales (Comercial y de renta), con Registro Nacional de Avaluadores No. 0177 del 30 de Enero de 2004 del Consejo del Registro Nacional de Avaluadores Profesionales de Colombia, el cuál se encuentra vigente y adicionalmente hace parte como miembro directivo del Consejo Regional del Registro Nacional de Avaluadores Profesionales de Santander.

La anterior se expide por solicitud del interesado y para constancia se firma en Bucaramanga, a los veintidós (22) días del mes de Noviembre de Dos Mil Seis (2.006).

Cordialmente,

  
CORPORACION  
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER  
**ALONSO FUENTES CRUZ**  
Presidente

c.c. Archivo.



**CORPORACIÓN  
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 06-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.  
ENTE SIN ANIMO DE LUCRO

CERT - 04-08-05-2014.

**LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER  
Afiliada a Asolonjas y**

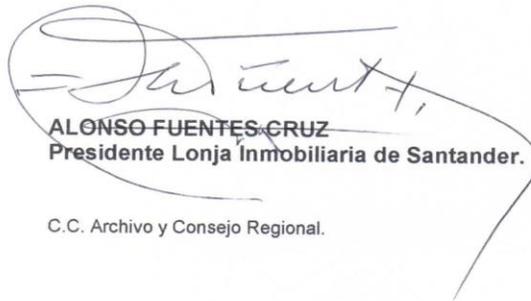
**El Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Santander,**

**CERTIFICAN:**

Que, el Ingeniero **JULIO CESAR AMAYA ARIAS**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 91.282.397, es afiliado a nuestra entidad, desde el 30 de Enero de 2.004, según consta en el acta de la Corporación. Es una persona idónea, capacitada y versada en materia valuatoria en el área de avalúos urbanos (Comercial y de renta), avalúos rurales (Comercial y de renta), para el Fondo Nacional del Ahorro, Bancos y Entes privados, con Registro Nacional de Avaluadores No. RNA 0177 PC del Consejo del Registro Nacional de Avaluadores Profesionales de Colombia. Con Registro de Industria y Comercio No. 06044580.

El presente Certificado, se expide a solicitud del interesado, a los cuatro (04) días, del mes de Agosto del año Dos Mil Catorce (2014). Con vigencia de 30 días a partir de la fecha.

Cordialmente,

  
**ALONSO FUENTES CRUZ**  
Presidente Lonja Inmobiliaria de Santander.

C.C. Archivo y Consejo Regional.

**CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA**  
CARRERA 19 No. 35-02 OFICINA 216  
PAGINA WEB: <http://www.lonjasan.com> ó [corlonja.com](http://corlonja.com)  
Email: [lonjasan@yahoo.com](mailto:lonjasan@yahoo.com) ó [corlonja@yahoo.com](mailto:corlonja@yahoo.com)  
PBX: 6422574 - fax: 6422331 - Cels: 315 8685364 - 316 2713483  
317 4039296 - BUCARAMANGA, COLOMBIA.

**UNA ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO.**

**1999 - 2014  
15 AÑOS**

**AFILIADO**

**ASOLONJAS**





EL SUSCRITO DIRECTOR TERRITORIAL SANTANDER DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI

CERTIFICA:

Que **AMAYA ARIAS JULIO CESAR**, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.282.397 expedida en Bucaramanga, celebró con el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, Dirección Territorial Santander, los siguientes Contratos de Prestación de Servicio:

NUMERO	1912-2007 (mayo 31) \$11.252.706
OBJETO	Adición No.1-2007 En valor: \$1.547.878=En tiempo: 25 días más Labores de Coordinador de Peritos Avaluadores de la Dirección Territorial del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
VALOR	<b>DOCE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$12.692.582.00) m/l.</b>
VIGENCIA	Término de ejecución del servicio contratado 07-06-2007 al 28-12-2007 El presente Contrato de prestación de Servicio se ejecutó en la suma de <b>Doce millones seiscientos noventa y dos mil quinientos ochenta y dos pesos (\$12.692.582.00) m/l</b> , dentro del tiempo estipulado y se encuentra liquidado.
NUMERO	278-2008 (marzo 7) \$17.927.568=
OBJETO	Adición No. 1 (Octubre 28) En valor: \$1.327.968= en tiempo: 20 días más Prestación de servicios profesionales para ejercer labores de apoyo de control de calidad y coordinación de los avalúos presentados por los Peritos Avaluadores Externos.
VALOR	<b>DIECINUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$19.255.536.00) M/L.</b>
VIGENCIA	Término de ejecución del servicio contratado 11-03-2008 al 17-12-2008 El presente Contrato de prestación de Servicio se ejecutó en la suma de <b>Diecinueve millones doscientos cincuenta y cinco mil quinientos treinta y seis pesos (\$19.255.536.00) m/l</b> , dentro del tiempo estipulado y se encuentra liquidado.
NUMERO	427-2009 (febrero 19) \$20.782.699=
OBJETO	Prestación de servicios profesionales para ejercer labores de control de calidad y coordinación de los avalúos presentados por los Peritos Avaluadores Externos
VALOR	<b>VEINTE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$20.782.699.00) M/L.</b>
VIGENCIA	Término de ejecución del servicio contratado 20-02-2009 hasta 30-12-2009 El presente Contrato de prestación de Servicio se ejecutó en la suma de <b>Veinte millones seiscientos cuarenta y nueve mil novecientos dos pesos (\$20.649.902.00) m/l</b> , dentro del tiempo estipulado y se encuentra liquidado.
NUMERO	546-2010 (enero 22) \$21.911.472=
OBJETO	Prestación de servicios profesionales para coordinar y ejercer labores propias del control de calidad final sobre los avalúos practicados por funcionarios y peritos avaluadores externos sobre inmuebles urbanos y rurales en todo el país; realización de estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, y realización de avalúos sobre bienes urbanos y rurales a nivel Nacional.



VALOR	<b>VEINTIÚN MILLÓN NOVECIENTOS ONCE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS (\$21.911.472.00) M/L.</b>
VIGENCIA	Término de ejecución del servicio contratado 28-01-2010 hasta 25-12-2010 El presente Contrato de prestación de Servicio se ejecutó en la suma de <b>Veintiún millones novecientos once mil cuatrocientos setenta y dos pesos (\$21.911.472.00) m/l</b> , dentro del tiempo estipulado y se encuentra liquidado.
NUMERO OBJETO	741-2011 (marzo 31) \$24.882.273= Prestación de servicios profesionales para coordinar y ejercer labores propias del control de calidad final sobre los avalúos practicados por funcionario y peritos evaluadores externos sobre inmuebles urbanos y rurales en todo el país; realización de estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, y realización de avalúos sobre bienes urbanos y rurales a nivel Nacional.
VALOR	<b>VEINTICUATRO MILLONES OCHO CIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS (\$24.882.273.00) M/L.</b>
VIGENCIA	Término de ejecución del servicio contratado 04-04-2011 hasta 30-12-2011 El presente Contrato de prestación de Servicio se ejecutó en la suma de <b>Veinticuatro millones seiscientos cinco mil setecientos noventa y cuatro pesos (\$24.605.794.00) m/l</b> , dentro del tiempo estipulado y se encuentra liquidado.
NUMERO OBJETO	1007-2012 (abril 24) \$22.117.576= Adición No.1-2012 (octubre 30) En valor: \$738.901= Prestación de servicios profesionales para coordinar y ejercer labores propias del control de calidad final sobre los avalúos practicados por funcionario y peritos evaluadores externos sobre inmuebles urbanos y rurales en todo el país; realización de estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, y realización de avalúos sobre bienes urbanos y rurales a nivel Nacional.
VALOR	<b>VEINTIDOS MILLONES OCHO CIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS (\$22.856.477.00) M/L.</b>
VIGENCIA	Término de ejecución del servicio contratado 25-04-2012 – 24-12-2012 El presente Contrato de prestación de Servicio se ejecutó en la suma de <b>Veintidós millones ochocientos cincuenta y seis mil cuatrocientos setenta y siete pesos (\$22.856.477.00) m/l</b> , dentro del tiempo estipulado y se encuentra liquidado.
NUMERO OBJETO	1267-2013 \$30.975.816= Prestación de servicios profesionales para coordinar y ejercer labores propias del control de calidad y aprobación de avalúos practicados por funcionarios y Peritos Avaluadores Externos sobre inmuebles urbanos y rurales y realización de avalúos sobre bienes urbanos y rurales.
VALOR	<b>TREINTA MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL OCHO CIENTOS DIECISEIS PESOS (\$30.975.816.00) M/L.</b>
VIGENCIA	Término de ejecución del servicio contratado 01-03-2013 hasta 20-12-2013 El presente Contrato de prestación de Servicio se ejecutó en la suma de <b>Treinta millones seiscientos noventa y siete mil seiscientos dieciséis pesos (\$30.697.616.00) m/l</b> , dentro del tiempo estipulado y se encuentra liquidado.



**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGRICOLA Y CATASTRAL  
Territorio Santander



NUMERO	1850-2014 (octubre 9) \$9.127.000=
OBJETO	Prestación de servicios profesionales para coordinar y ejercer labores propias del control de calidad y aprobación de avalúos practicados por funcionarios y Peritos Avaluadores Externos sobre inmuebles urbanos y rurales y realización de avalúos sobre bienes urbanos y rurales.
VALOR	<b>NUEVE MILLONES CIENTO VEINTISIETE MIL PESOS (\$9.127.000.00) M/L.</b>
VIGENCIA	Término de ejecución del servicio contratado 09-10-2014 hasta 29-12-2014 El presente Contrato de prestación de Servicio se ejecutó en la suma de <b>Nueve millones ciento veintisiete mil setecientos veintisiete pesos (\$9.126.727.00) m/l.</b> dentro del tiempo estipulado y se encuentra liquidado.
NUMERO	1884-2015 (febrero) \$37.027.057=
OBJETO	Prestación de servicios profesionales para realizar control de calidad nacional a los informes de avalúos comerciales, así como realizar avalúos a los bienes inmuebles urbanos y rurales todo el país.
VALOR	<b>TREINTA Y SIETE MILLONES VEINTISIETE MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$37.027.057.00) M/L.</b>
VIGENCIA	Término de ejecución del servicio contratado 16-02-2015 - vigente El presente Contrato de encuentra en ejecución.

Expedida a solicitud de la INTERESADO, en Bucaramanga a los veinte (20) días del mes de abril de dos mil quince (2015).

**CARLOS SIMÓN GONZALEZ JEREZ**  
Director Territorial Santander

Proyectó: Diana Lucía Vilamí Torres -<sup>1</sup>  
Elaboró: Martha Ga.  
Archivo: Certamayaarcibiegajuliocezar-2015



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER.



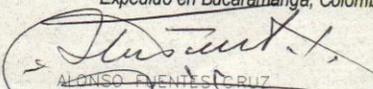
**CORPORACIÓN  
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER  
Y ASOLONJAS**

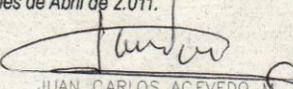
CERTIFICAN:

**QUE: JULIO CESAR AMAYA ARIAS**

Asistió al SEMINARIO TALLER sobre "ACTUALIZACIÓN EN NORMATIVIDAD VALUATORIA RES. 620 DE 2008, LEY 1274 DE 2009 DE SERVIDUMBRES PETROLERAS, RES. 18-1294 DE 2008, RETIE y SU APLICACIÓN EN LA VALORACIÓN DE PREDIOS", con duración de cuatro horas (4 horas)

Expedido en Bucaramanga, Colombia a los 9 días del mes de Abril de 2.011.

  
ALONSO FUENTES CRUZ  
Presidente Lonja y Consejo Avaluadores

  
JUAN CARLOS ACEVEDO M.  
Consejo de Avaluadores

Carrera 19 No. 35-02 UIS BUCARICA Tel: 6422574-6422331 <http://www.lonjasan.com> E-Mail: [lonjasan@yahoo.com](mailto:lonjasan@yahoo.com) [www.facebook.com/lonja.sdr](http://www.facebook.com/lonja.sdr)



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES  
PROFESIONALES DE COLOMBIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER.



ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS  
Y COLEGIOS INMOBILIARIOS

**CORPORACIÓN  
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER  
Y EL CONSEJO REGIONAL DEL REGISTRO NACIONAL  
DE AVALUADORES PROFESIONALES DE COLOMBIA.**

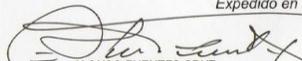
CONSIDERANDO:

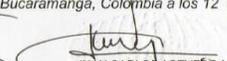
**JULIO CESAR AMAYA**

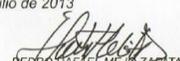
Que el Ingeniero, durante el periodo de 2.008 al 2.013 ha sido un gran colaborador como catedrático en la materia de avalúos "URBANOS y RURALES" demostrando gran profesionalismo y capacidad educativa, transmitiendo sus conocimientos técnicos y jurídicos, por lo cual se le concede el presente DIPLOMA, en la categoría:

**MENCIÓN HONORÍFICA POR  
EXCELENCIA AL MERITO CATEDRATICO**

Expedido en Bucaramanga, Colombia a los 12 días del mes de Julio de 2013

  
ALONSO FUENTES CRUZ  
Presidente Lonja y Consejo

  
JUAN CARLOS ACEVEDO M.  
Secretario General Consejo

  
PEDRO RAFAEL MEJÍA ZAPATA  
Vice-Presidente Técnico

Registro Libro N° 01 - Folio 277-2013 No es valido como matricula si no para requisitos del RNA-PC

*Curriculum Vitae: Ing. Julio Cesar Amaya Arias.*



**CORPORACIÓN**  
**LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**  
NIT: 804.007.658-4 REGISTRO 05-502490-3 DE PROPONENTES 3194-2638.  
ENTE SIN ANIMO DE LUCRO

CERT - 04-07-2017 - 1 .

**LA CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER**  
Afiliada a Asolonjas y

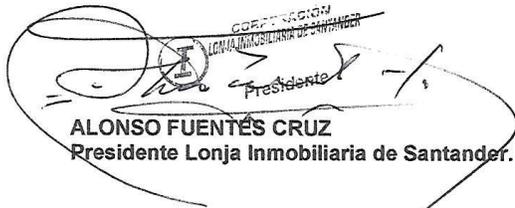
**El Consejo Regional de Avaluadores Profesionales de Santander,**

**CERTIFICAN:**

Que, el Ing. **JULIO CESAR AMAYA ARIAS**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 91.282.397, es afiliado a nuestra entidad, desde el 30 de Enero de 2.004, según consta en el acta de la Corporación. Es una persona idónea, capacitada y versada en materia valuatoria en el área de avalúos urbanos (Comercial y de renta), avalúos rurales (Comercial y de renta), para el Fondo Nacional del Ahorro, Bancos y Entes privados, ha participado en la elaboración de Zonas Homogeneas de la Ruta del Cacao y Zonas Homogeneas Autovia Bucaramanga – Pamplona, en la actualidad se encuentra como perito evaluador a contrato de orden de Servicios de la Concesión Ruta del Cacao, con Registro Nacional de Avaluadores No. RNA 0177 PC del Consejo del Registro Nacional de Avaluadores Profesionales de Colombia. Con Registro de Industria y Comercio No. 06044580 Vigente.

El presente Certificado, se expide a solicitud del interesado, a los Cuatro (04) días, del mes de Julio del Año Dos mil Diecisiete (2017). Con Vigencia de 30 días a partir de la fecha.

Cordialmente,

  
CORPORACIÓN  
LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER  
Presidente  
**ALONSO FUENTES CRUZ**  
Presidente Lonja Inmobiliaria de Santander.

C.C. Archivo y Consejo Regional.

**CENTRO EMPRESARIAL UIS BUCARICA**  
CARRERA 19 No. 35-02 OFICINA 216.  
PAGINA WEB: <http://www.lonjasan.com> ó [corlonja.com](http://corlonja.com)  
Email : [lonjasan@yahoo.com](mailto:lonjasan@yahoo.com) ó [lonjasan2013@hotmail.com](mailto:lonjasan2013@hotmail.com)  
Tels: 6422331-6422574 - Cels: 317 4039300 - 316 2713483  
317 403 9296 - BUCARAMANGA, COL.

ALIANZA EDUCATIVA Y DEFENSORA DEL GREMIO

1999 - 2016  
17 AÑOS

AFILIADO

ASOLONJA

CONSEJO DEL  
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES  
PROFESIONALES DE COLOMBIA



NORTE DE SANTANDER

BOLÍVAR



Foro Nacional  
**CONFLICTOS DE USO DEL TERRITORIO**  
Lineamientos básicos para la planificación y ordenamiento

Región: Zona Centro y Santanderes

Instituto Geográfico Agustín Codazzi

**CERTIFICA**  
Que el Señor(a):

**JULIO CESAR AMAYA ARIAS**

Participó en el **Foro Nacional CONFLICTOS DE USO DEL TERRITORIO Lineamientos básicos para la planificación y ordenamiento** – Región: **Zona Centro y Santanderes**, realizado los días 10 y 11 de diciembre de 2014 en la ciudad de Bucaramanga, Santander.

*Juan Antonio Nieto Escalante*  
Juan Antonio Nieto Escalante  
Director General

*Germán Darío Álvarez Lucero*  
Germán Darío Álvarez Lucero  
Subdirector de Agrología



	 A Alcaldía Municipal de Floridablanca	<b>CÓDIGO:</b> CO - F - 103-18.005	
		<b>VERSIÓN</b>	00
<b>ACTA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATOS GENERALES</b>			
<b>OFICINA DE CONTRATACIÓN</b>		<b>PROCESO: CONTRATACIÓN</b>	

<b>ACTA No.</b>	2	<b>TIPO DE CONTRATO</b>	CONTRATO PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES	
<b>INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO</b>				
<b>No. DE CONTRATO</b>	1578	<b>FECHA DE CONTRATO</b>	03/03/2016	
<b>NOMBRE DE LA EMPRESA</b>	Julio César Amaya Arias			
<b>NOMBRE R/L</b>				
<b>NÚMERO DE CEDULA Y/O NIT</b>	91282397-9			
<b>OBJETO DEL CONTRATO</b>				
Descripción del Objeto del Contrato : AVALUO ESPECIAL URBANO DE MEJORAS DENTRO DEL PREDIO COLINDANTE DE VALVERDI SOBRE LA TRANSVERSAL ORIENTAL DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA				
<b>No. DE CDP INICIAL</b>	16-02923	<b>FECHA DE EXPEDICIÓN: CDP</b>	29-08-2016	
<b>No. DE RP INICIAL</b>	16-03309	<b>FECHA DE EXPEDICIÓN: RP</b>	03-09-2016	
<b>No. CDP ADICIÓN</b>		<b>FECHA DE EXPEDICIÓN: CDP ADICIÓN</b>		
<b>No. RP ADICIÓN</b>		<b>FECHA DE EXPEDICIÓN: RP ADICIÓN</b>		
<b>NOMBRE DEL SUPERVISOR</b>	EMA LUCIA BLANCO AMAYA			
<b>CARGO DEL SUPERVISOR</b>	JEFE OFICINA ASESORA DE PLANEACION			
<b>OFICINA GESTORA</b>	OFICINA ASESORA DE PLANEACION			
<b>VALOR DEL CONTRATO</b>	\$10.500.000			
<b>VALOR ADICIONAL DEL CONTRATO</b>	0			
<b>PLAZO DEL CONTRATO</b>	30 DIAS			
<b>PLAZO ADICIONAL DEL CONTRATO</b>	0			
<b>FECHA DE INICIO DEL CONTRATO</b>	05-09-2016			
<b>FECHA DE TERMINACIÓN INICIAL</b>	04-10-2016			
<b>FECHA DE TERMINACIÓN FINAL</b>	26-09-2016			
<b>RELACIÓN DE ACTAS – OTRO SI – ADICIONES – MODIFICACIONES Y/O ACLARACIONES</b>				
<b>ACTA N° 01</b>	ACTA DE INICIO (05-09-2016)			
<b>ACTA N° 02</b>	ACTA DE TERMINACION (26-09-2016)			
<b>ACTA MODIFICARIO Y/O ACLARATORIA N° 01</b>				
En Floridablanca, el (26-09-2016), se reunieron en el despacho de la Oficina Asesora de Planeación, Julio César Amaya Arias, en calidad de contratista y en calidad de supervisor (Ema Lucia Blanco Amaya), con el fin de firmar la presente acta.				
El suscrito Supervisor se sirve certificar que el Contratista cumplió a cabalidad con las obligaciones contractuales:				
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Las partes de común acuerdo, damos por terminado el presente Contrato.</li> <li>2. El contratista ha desarrollado las actividades correspondientes al objeto del contrato en el plazo estipulado, por tal motivo, el contratista cumplió a cabalidad con el objeto contractual.</li> <li>3. Las partes acuerdan que no habrán reconocimientos posteriores por concepto de honorarios, multas, sanciones o indemnizaciones a cargo de alguna de ellas a favor de la otra, como consecuencia de la terminación del contrato, por lo cual no se consignan observaciones u objeciones.</li> <li>4. Que durante la ejecución del contrato se verificó el cumplimiento de las obligaciones del contratista frente a los aportes al sistema de seguridad social, cajas de compensación familiar, ICBF y SENA, de conformidad con el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.</li> <li>5. El contratista realizó el respectivo pago de seguridad social (salud, pensión y ARL), para lo cual aporta las planillas correspondientes al mes de septiembre de 2016 Nos. 8457638559 y 8457327353.</li> </ol>				

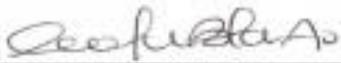
ELABORO EQUIPO MECI	FECHA JUNIO 2016	REVISO RESPONSABLE PROCESO	FECHA JUNIO 2016	APROBO EQUIPO DIRECTIVO MECI	FECHA 24 JUNIO 2016
------------------------	---------------------	-------------------------------	---------------------	---------------------------------	------------------------

	 Alcaldía Municipal de Floridablanca	CÓDIGO CO - F - 103-18.005	
		VERSIÓN	00
<b>ACTA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATOS GENERALES</b>			
OFICINA DE CONTRATACIÓN		PROCESO: CONTRATACIÓN	

6. El contratista realiza el pago de recaudo de estampillas del cual adjunta el recibo No. 2501600375190.
7. Se adjunta informe final de actividades del contratista.

ASEGURADORA: XXXXXXXXXXXX			
Nº DE LA PÓLIZA	CONCEPTO DEL AMPARO	VIGENCIA	
		DESDE D/M/A	HASTA D/M/A
EJECUCIÓN DEL CONTRATO			
VALOR DEL CONTRATO INICIAL	\$ 10.509.600.00 /		
VALOR ADICIÓN	\$ 00		
VALOR ANTIPO PAGADO (D/N)		\$ 00	
PRIMER PAGO Y ULTIMO PAGO		\$10.509.600.00 /	
SALDO PENDIENTE POR EJECUTAR		\$ 00	
TOTAL (SUMAS IGUALES)	\$10.509.600.00 /	\$10.509.600.00	
AMORTIZACIÓN ANTIPO			
VALOR PAGO ANTIPO (D/N)		\$ 00	
VALOR ACTA DE PAGO PARCIAL N° 03	\$ 00		
VALOR ACTA DE PAGO PARCIAL N°05	\$ 00		
TOTAL (SUMAS IGUALES)	\$ 00	\$ 00	
BALANCE FINAL DEL CONTRATO Y/O CONVENIO			
VALOR TOTAL EJECUTADO	\$10.509.600.00		
MENOS SALDO AMORTIZACIÓN ANTIPO		\$ 00	
VALOR A PAGAR EN LA PRESENTE ACTA		\$10.509.600.00	
SALDO A FAVOR DEL MUNICIPIO		\$ 00	

DADO EN FLORIDABLANCA A LOS VEINTIOCHO (28) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2016.

  
 \_\_\_\_\_  
 EMA LUCIA BLANCO AMAYA  
 SUPERVISOR

  
 \_\_\_\_\_  
 JULIO CESAR AMAYA ARIAS  
 CONTRATISTA

ELABORO EQUIPO MECI	FECHA JUNIO 2016	REVISO RESPONSABLE PROCESO	FECHA JUNIO 2016	APROBO EQUIPO DIRECTIVO MECI	FECHA 31 JUNIO 2016
------------------------	---------------------	-------------------------------	---------------------	---------------------------------	------------------------

**CERTIFICADO DE CONTRATOS**

Código: P-CAT-6008-238.37-081

Versión: 1.0

Fecha Aprobación: Octubre-24-2017

Página: 1 de 1

Número: 03841

**MUNICIPIO BUCARAMANGA**  
NIT. 890.201.222.0**EL (LA) SUSCRITO (A) SECRETARIO(A) ADMINISTRATIVO (A)****CERTIFICA**

Que AMAYA ARIAS JULIO CESAR identificado(a) con cédula de ciudadanía No.91282197, suscribió con el Municipio de Bucaramanga el(los) siguiente(s) contrato(s):

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES, CONTRATACIÓN DIRECTA No.891 DE 11 DE Octubre DE 2017 Cuyo Objeto es: PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES EN EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSA DEL ESPACIO PÚBLICO EN LA REALIZACIÓN DE LOS AVALUOS DE LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA CON BASE EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF), LAS NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD PARA EL SECTOR PÚBLICO (NICSP) Y NORMATIVIDAD VIGENTE

VALOR INICIAL DEL CONTRATO: VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL 25.280.000,00  
VALOR TOTAL DEL CONTRATO: VEINTICINCO MILLONES DOSCIENTOS MIL 25.280.000,00  
PLAZO DE EJECUCIÓN: 2 MESES  
PLAZO EJECUCIÓN TOTAL: 2 MESES O DÍA(S).  
FECHA DE INICIO: 18 DE Octubre DE 2017  
FECHA DE TERMINACIÓN: 17 DE Diciembre DE 2017  
FECHA FIRMA DE ACTA FINAL Y/O LIQUIDACIÓN 17 DE Diciembre DE 2017

Es de notar que el citado contrato por su naturaleza legal, el objeto contractual es de realización temporal o no permanente y el contratista los ejecutará con la autonomía e independencia que este tipo de contratos requiere legalmente. Por tanto no hubo ningún tipo de subordinación o dependencia con la administración.

Se emitió en Bucaramanga a los 25 Días del Mes de Abril de 2018

Se adjere y anexa estampillas Pro-hospital y Pro-identificación.

  
LIDIA MARCELA SALAZAR SARMIENTO  
Secretaria Administrativa

Revisó: OSCAR LOPEZ  
Proyecto: OSCAR LOPEZ



20 ABR 2018



Por medio del presente El Concesionario Ruta del Cacao S.A.S.

**CERTIFICA:**

Que la CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE SANTANDER, identificada con el NIT No. 804.007.658-4 domiciliada en Bucaramanga, actualmente se desempeña como contratista nuestro, encargada de la Consultoría Valútoria de los inmuebles requeridos por el Proyecto de Infraestructura Vial, Bucaramanga - Barrancabermeja- Yondó, conforme el contrato 013 de 2015 suscrito entre el Concesionario y la Agencia Nacional de Infraestructura, consultoría para la cual se han utilizado a los siguientes peritos Avaluadores, así:

1. ALONSO FUENTES CRUZ, con C.C. No. 5.559.733 de Bucaramanga.
2. GERMAN ALONSO FUENTES GALVIS, con C.C. No. 91.258.234 de Bucaramanga.
3. MONICA ELIZABETH FUENTES GALVIS, con C.C. No. 63.361.587 de Bucaramanga.
4. ERWIN FERNANDO FUENTES GALVIS, con C.C. No. 91.479.580 de Bucaramanga.
5. IVAN DAVID FUENTES GALVIS, con C.C. No. 91.494.070 de Bucaramanga.
6. JULIO CESAR AMAYA ARIAS, con C.C. No. 91.282.397 de Bucaramanga.
7. NELSON MORENO RUEDA, con C.C. No. 13.847.215 de Bucaramanga.
8. GERMAN MORENO BREGULLA, con C.C. No. 91.249.193 de Bucaramanga.

Los cuales han participado y ejercido en la elaboración de "Avalúos Urbanos, Rurales, Obras de Infraestructura y Especiales" de los terrenos afectados en la franja requerida por las "Obras De Infraestructura Vial Y Derechos De Servidumbres así Como Indemnizaciones Por Daño Emergente Y Lucro Cesante" aproximadamente en 359 predios afectados, por el Proyecto RUTA DEL CACAO - BUCARAMANGA-BARRANCABERMEJA-YONDO, conforme el contrato 013 de 2015 suscrito con la Agencia Nacional de Infraestructura ANI.

Para la expedición de los correspondientes avalúos corporativos los avaladores deben tener en cuenta lo preceptuado por el Apéndice Técnico 7 de Gestión Predial, Contrato de Concesión, y el Protocolo de Avalúos emanado de la Agencia Nacional de Infraestructura.

En constancia se expide el presente Certificado con destino a la "ANA - AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES", para los efectos del Registro Abierto de Avaluadores "RAA", para el llenado de los requisitos pertinentes.

Se expide a solicitud de la Lonja Inmobiliaria de Santander, con NIT. 804.007.658-4 a los diez (10) días del mes de abril del dos mil dieciocho (2018).

Cordialmente,

Manuel Pedro Farias Simões Da Cunha  
Representante Legal  
Concesionaria Ruta del Cacao S.A.S.  
Nit: 900.871.368-6

CONCESIONARIA RUTA DEL CACAO S.A.S., Carrera 26 #36-14 - Oficina 701, Bucaramanga