



REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL
SIMACOTA – SANTANDER

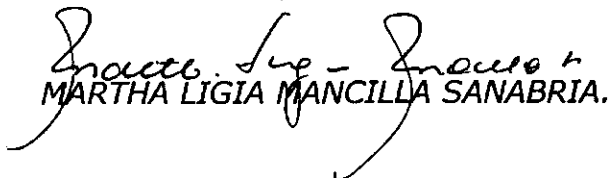


j01prmpalsimacota@cendoj.ramajudicial.gov.co

Al Despacho del señor Juez el presente proceso informando que el perito designado, allego el dictamen pericial.

Simacota, 15 de Abril de 2023

LA SECRETARIA,


MARTHA LIGIA MANCILLA SANABRIA.

AVALUO DE PERJUICIOS POR EJERCICIO DE SERVIDUMBRE
LEGAL DE HIDROCARBUROS DE OCUPACION PERMANENTE.
DTE. PAREX RESOURCES COLOMBIA LTDA.SUCURSAL
DDA. GRACIELA GUTIERREZ DE ARDILA
RDO. 2019-00196-00

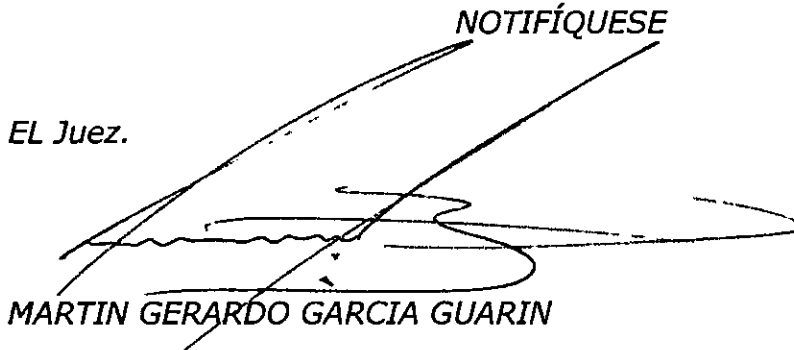
JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL
Simacota Sder, Quince de Abril de Dos Mil

Veinticuatro.

En atención al informe secretarial que antecede, póngase en conocimiento de las partes en este proceso, el dictamen pericial allegado por el perito.

NOTIFÍQUESE

EL Juez.


MARTIN GERARDO GARCIA GUARIN

GÓMEZ JOYA INGENIERÍA



Solicite este Documento
en Formato Digital en
www.GomezJoya.com



AVALÚO COMERCIAL
Ley 1673 del 19 de Julio de 2013
Categoría Inmuebles Rurales
Decreto 556 de 2014, Artículo 5

Dirigido a:
Juzgado Simacota, Santander.

Radicado:
2019-00196

Parte: GRACIELA GUTIÉRREZ DE ARDILA.
Predio: EL TRÉBOL.
Matricula Inmobiliaria: antes 321-36590,
hoy 321-53193.
Número Único Predial (NUPRE):
68-745-00-02-0003-0017-000 en Mayor
Extensión.
Vereda: El Diviso La Colorada (EOT),
Aguas Blancas (SNR), La Colorada (IGAC).
Municipio: Simacota.
Departamento: Santander.
País: Colombia.

Auxiliar de la Justicia:
CARLOS ANDRÉS GÓMEZ CHACÓN

Cedula de Ciudadanía 13870208 Bucaramanga
Licencia Profesional 01-13368 CPNT
Auxiliar de la Justicia 002-2016
WhatsApp 3012102026
Mail: carlosgomez@gomezjoya.com
Notificaciones: Carrera 10 # 9-39 Oficina
306, Edificio Piamonti, San Gil.

Valuador:
LUDWING ANDRÉS VELÁSQUEZ MÉNDEZ
Cedula de Ciudadanía 1.100.950.536
AVAL - 1100950536

Experticia elaborada con fundamento en la Ley 1564
del 12 de Julio de 2012 Código General del
Proceso, Libro Primero, Sujetos del Proceso,
Sección Primera, Órganos Judiciales y sus
Auxiliares, Título V, Auxiliares de la Justicia,
Artículos 47 al 52.

Simacota, Santander, Colombia
miércoles, 10 de abril de 2024



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.		Versión: 2 Código: LTP010923 Fecha: 10 de abril de 2024 Página 2 de 48
AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590, hoy 321-53193		

Tabla de Contenidos

- 1. Fundamento Jurídico
- 2. Requerimientos del Despacho
 - 2.1. Procedimientos y metodología utilizada
 - 2.2. Linderos
 - 2.3. Cabida
 - 2.4. Identificación y ubicación
 - 2.5. Información ambiental y geológica
 - 2.6. Explotación económica y mejoras
 - 2.7. Avalúo comercial
- 3. Conclusiones

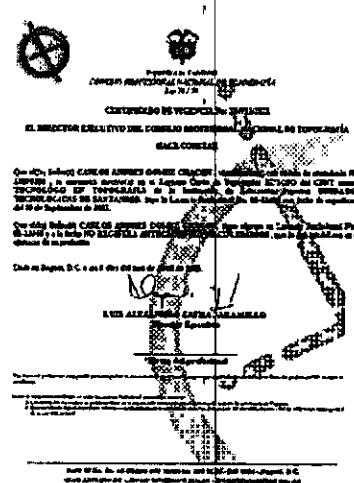
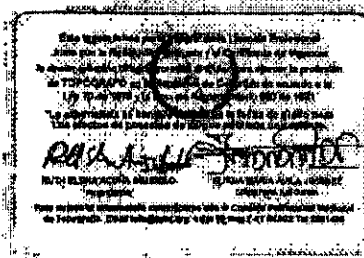
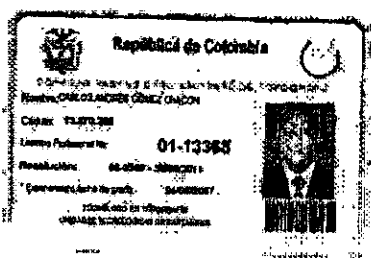


GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.	Versión: 2 Código: LTP010923
AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590, hoy 321-53193	Fecha: 10 de abril de 2024 Página 3 de 48

1. FUNDAMENTO JURÍDICO

La presente experticia se fundamenta en la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), Artículo 47. Naturaleza de los cargos. Los cargos de auxiliares de la justicia son oficios públicos ocasionales que deben ser desempeñados por personas idóneas, imparciales, de conducta intachable y excelente reputación. Para cada oficio se requerirá idoneidad y experiencia en la respectiva materia y, cuando fuere el caso, garantía de su responsabilidad y cumplimiento. Se exigirá al auxiliar de la justicia tener vigente la licencia, matrícula o tarjeta profesional expedida por el órgano competente que la ley disponga, según la profesión, arte o actividad necesarios en el asunto en que deba actuar, cuando fuere el caso. Los honorarios respectivos constituyen una equitativa retribución del servicio y no podrán gravar en exceso a quienes acceden a la administración de justicia.

Licencia Profesional:



Consulte la veracidad y vigencia de esta Licencia Profesional en la página web <https://www.cpnt.gov.co> / Consultar Registro Único de Topógrafos.

RECUERDE QUE: la Ley 70 de 1979, la Sentencia C-606 de 1992 de la Corte Constitucional, y la Resolución 009 de 1998, reglamentan la profesión del Topógrafo y sancionan el Ejercicio Ilegal de la Profesión.

Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), Artículo 226. Procedencia. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Sobre un mismo hecho o materia cada sujeto procesal solo podrá presentar un dictamen pericial. Todo dictamen se rendirá por un perito. No serán admisibles los dictámenes periciales que versen sobre puntos de derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 177 y 179 para la prueba de la ley y de la costumbre extranjera. Sin embargo, las partes podrán asesorarse de abogados, cuyos conceptos serán tenidos en cuenta por el juez como alegaciones de ellas. El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones. El dictamen suscrito por el perito deberá contener, como mínimo, las siguientes declaraciones e informaciones: 1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. 2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito. 3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Deberán anexarse los documentos idóneos que lo habilitan para su ejercicio, los títulos académicos y los documentos que certifiquen la respectiva experiencia profesional, técnica o artística. 4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere. 5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años. Dicha lista deberá incluir el juzgado o despacho en donde se presentó, el nombre de las partes, de los apoderados de las partes y la materia sobre la cual versó el dictamen. 6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen. 7. Si se encuentra incurso en



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.	Versión: 2 Código: LTP010923 Fecha: 10 de abril de 2024 Página 4 de 48
AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590, hoy 321-53193	

las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente. 8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. 9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. 10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Manifestación: Manifiesto bajo juramento, que se entiende prestado por la firma del dictamen, que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.

Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), **Artículo 226. Procedencia. Items.**

1. Identificación: Carlos Andrés Gómez Chacón identificado con Cedula de Ciudadanía 13.870.208 de Bucaramanga.
2. Localización: Carrera 10 # 9 - 39 Oficina 307 Edificio Piamonti, San Gil, Santander, WhatsApp 3012102026, correo electrónico carlosgomez@gomezjoya.com
3. Profesión: Topógrafo con Licencia Profesional 01-13368 CPNT y certificado de vigencia anexo.
4. Publicaciones: No cuento con publicaciones.
5. Lista de Casos: Se publica la lista en www.GomezJoya.com/Juzgados; y por protección a la información de datos personales de las partes intervinientes en los procesos (Habeas Data), solo se publica Juzgado, Tipo de Proceso, y Número de Radicado.
6. Procesos con la misma Parte o Apoderado: No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.
7. Incursión en Causales de Exclusión: No me encuentro inmerso en las causales de Exclusión de la Lista de Auxiliares de la Justicia (Artículo 50 de la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso).
8. Declaración de Metodología Diferente en Procesos: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versaron sobre las mismas materias.
9. Declaración de Metodología Diferente en el Ejercicio de la Profesión: Declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados NO son diferentes respecto de aquellos que utilizo en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.
10. Anexos: En el presente informe, se relacionan y adjuntan los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen.

Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), **Artículo 235. Imparcialidad del perito.** El perito desempeñará su labor con objetividad e imparcialidad, y deberá tener en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Las partes se abstendrán de aportar dictámenes rendidos por personas en quienes concurre alguna de las causales de recusación establecidas para los jueces. La misma regla deberá observar el juez cuando deba designar perito. El juez apreciará el cumplimiento de ese deber de acuerdo con las reglas de la sana crítica, pudiendo incluso negarle efectos al dictamen cuando existan circunstancias que afecten gravemente su credibilidad. En la audiencia las partes y el juez podrán interrogar al perito sobre las circunstancias o razones que puedan comprometer su imparcialidad. Parágrafo. No se entenderá que el perito designado por la parte tiene interés directo o indirecto en el proceso por el solo hecho de recibir una retribución proporcional por la elaboración del dictamen. Sin embargo, se prohíbe pactar cualquier remuneración que penda del resultado del litigio.



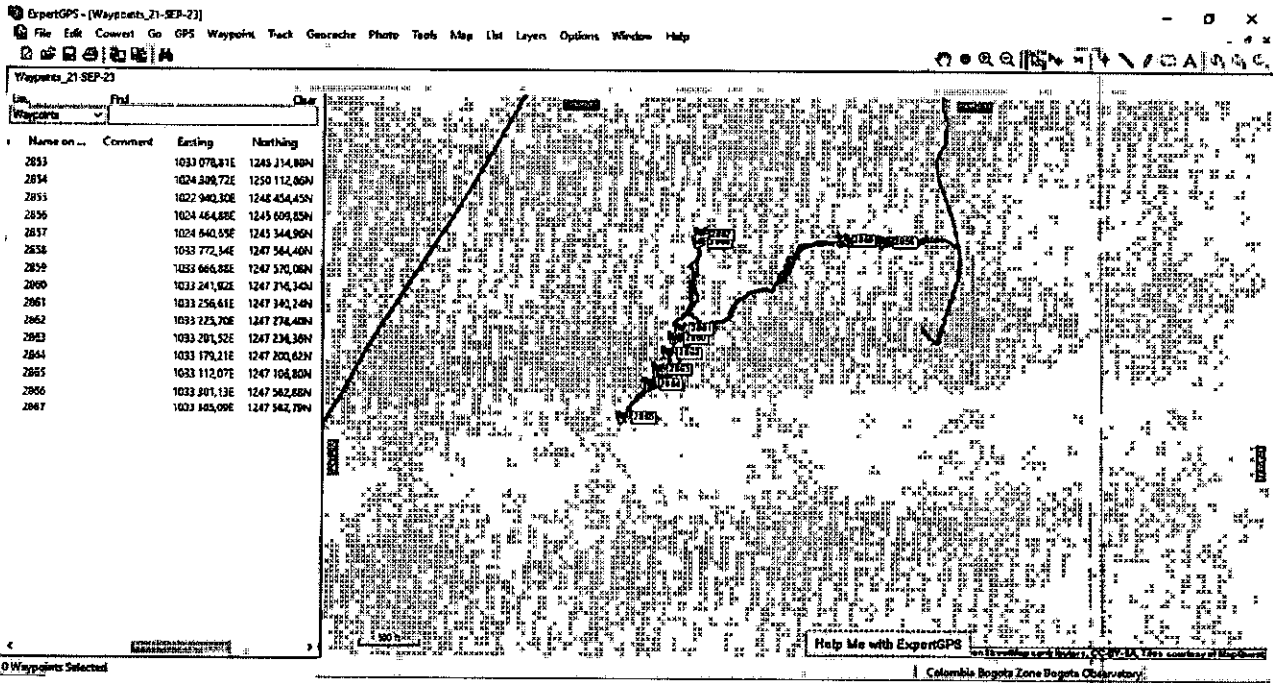
2. REQUERIMIENTOS

2.1. PROCEDIMIENTOS Y METODOLOGÍA UTILIZADA

El día 21 de septiembre de 2023, se identificó inmueble objeto de Litis por los linderos indicados en escrituras y certificado de tradición, y conforme a lo indicado en Terreno, y en Carta Catastral del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.



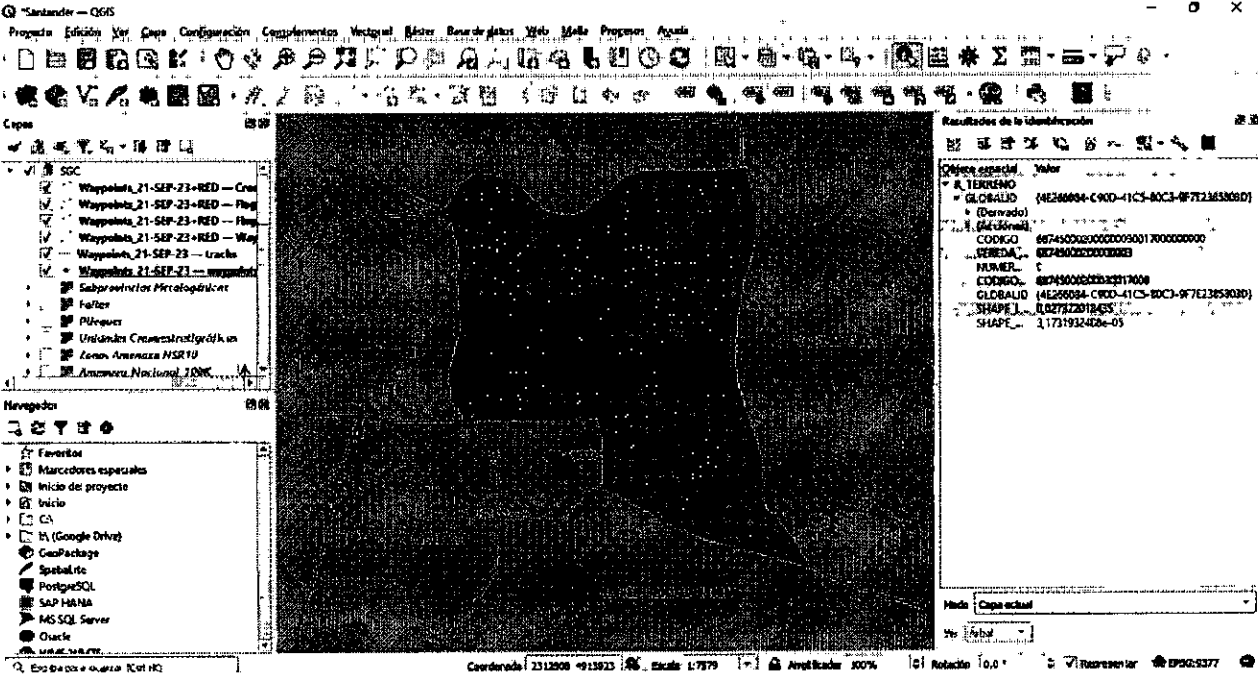
El levantamiento topográfico planimétrico se dio de conformidad con la Resolución 643 de 2018 IGAC, que adopto especificaciones técnicas para levantamientos topográficos, bajo los siguientes métodos: 9.1. Equipos GNSS. 9.2. Métodos Ópticos. y/o 9.3. Cinta Métrica. Con Estándares ISO 19131:2007 Geographic Information - Data Product Specifications.





El contenido geográfico del presente informe se da en el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia Magna Sirgas EPSG 9377, dándole cumplimiento a la Resolución 471 de 2020 IGAC en la cual se adoptó el Origen Único de Coordenadas para Colombia.

Luego, se comparan las mediciones tomadas en campo y la información contenida en la Carta Catastral IGAC, para encontrar claridad en la identificación y ubicación del predio.



Y con la interpretación de linderos y sus respectivas coordenadas, podemos definir ubicación y áreas exactas para el levantamiento topográfico, siendo posible consultar el predio en la Corporación Autónoma de Santander CAS para verificar cauces colindantes y afectaciones ambientales, consultar en el Servicio Geológico Colombiano las amenazas sísmicas, minerales, y fallas Geológicas sobre las que se encuentra el predio, verificar que la explotación económica y mejoras estén de acuerdo a los usos permitidos en el Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio y en lo recomendado en los mapas de Usos de Suelos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, y finalmente verificamos con los datos de la Red Vial Nacional del Instituto Nacional de Vías INVIAS las vías colindantes y la garantía de accesibilidad.



2.2. LINDEROS

La Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), en su Artículo 3, Literal E. Legitimación, expresa que "Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud", es decir, que los Linderos Veraces y Exactos son los que reposan en el título causante escritura 339 del 14 de marzo de 2017 Notaria 1 Barrancabermeja.

Denominado **EL TREBOL**, con un área de treinta y nueve (39) hectáreas, con una extensión superficial de 390.12 metros cuadrados colindando de la siguiente forma: **NORTE**: Con lote 1 de la misma división en 392,17 metros, en 222,32 metros con **GILBERTO AFANADOR**; **ORIENTE**: En 559 metros con **HORACIO RAMÍREZ**; **SUR**: Con **MARÍA HILDA AFANADOR** con 192 metros puntos 15 al 17 cercas de alambre, con **MAXIMILIANO GALVIS A**, en 482 metros puntos 17 al 30 cercas de alambre y con **JOSÉ GEO** en 403 metros puntos 30 al 35 cercas de alambre; **OCCIDENTE**: Con **HORACIO RAMÍREZ** en 685 metros punto 35 al carreteable a la colorada.

Transcripción e interpretación en sus puntos cardinales:

NORTE: Con lote 1 de la misma división en 392,17 metros, en 222,32 metros con **GILBERTO AFANADOR**.

ORIENTE (ESTE): En 559 metros con **HORACIO RAMÍREZ**.

SUR: Con **MARÍA HILDA AFANADOR** con 192 metros puntos 15 al 17 cercas de alambre, con **MAXIMILIANO GALVIS A**, en 482 metros puntos 17 al 30 cercas de alambre y con **JOSÉ GEO** en 403 metros puntos 30 al 35 cercas de alambre.

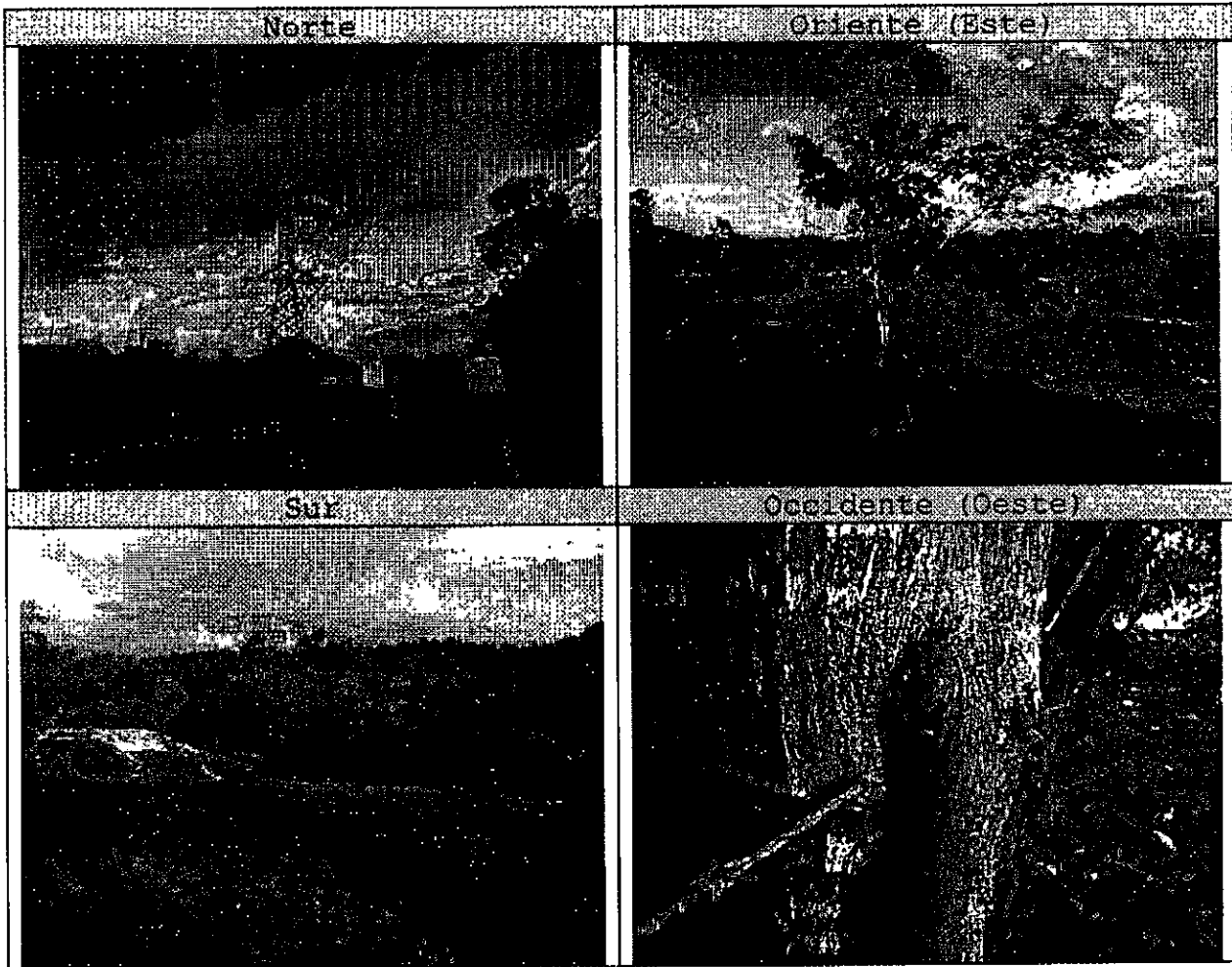
OCCIDENTE (OESTE): Con **HORACIO RAMÍREZ** en 685 metros punto 35 al carreteable a la colorada.

Efectuando la interpretación de linderos y relacionándolos con lo encontrado en campo, encontramos semejanzas entre puntos cardinales, así:

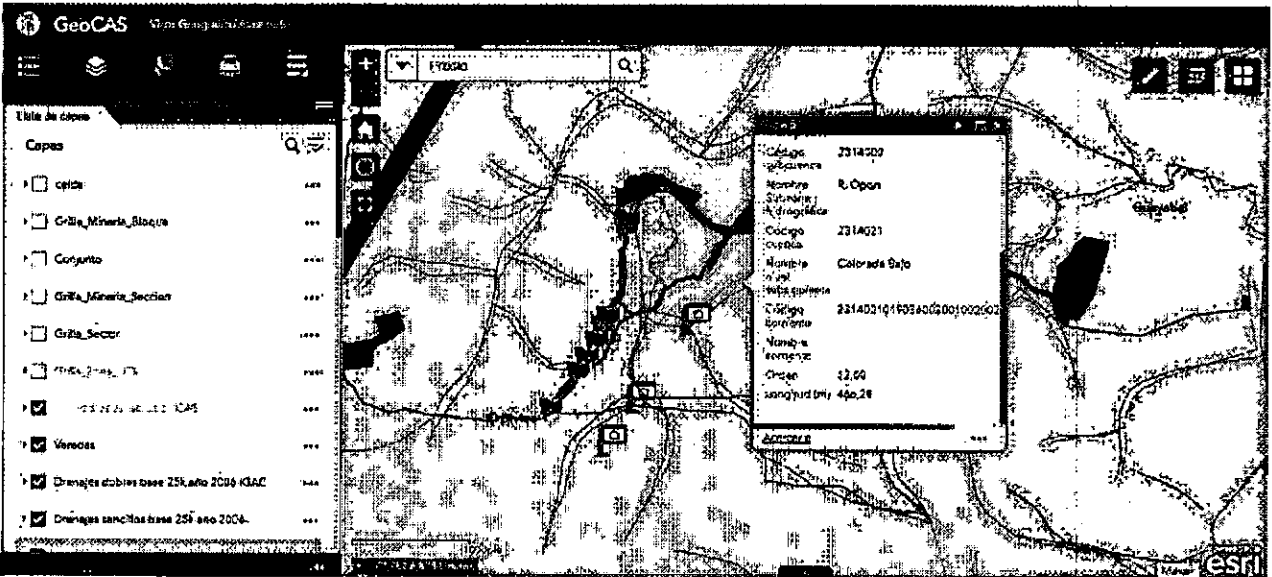
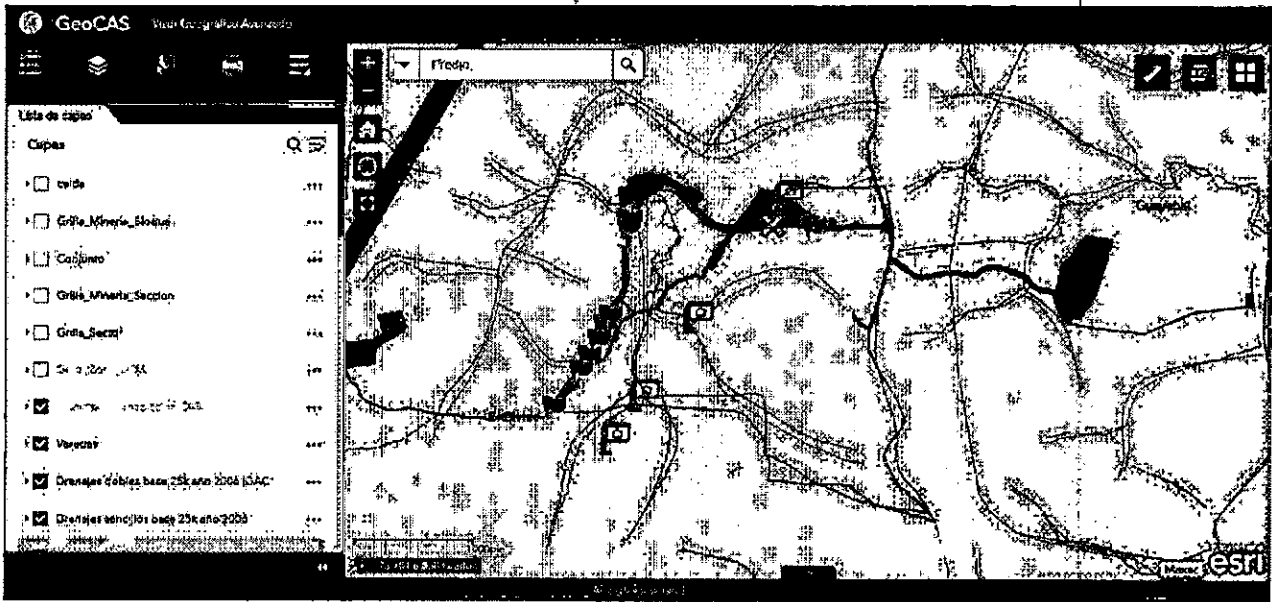
En relación al **Norte** efectivamente encontramos en inspección y en consultas al IGAC el inmueble hoy denominado **AGUADAS LAS DELICIAS** identificado con matrícula inmobiliaria 321-2497 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0099-000 de **ISRAEL HERNÁNDEZ SANDOVAL**, observamos que colinda con el predio **LOTE ESTACIÓN AGUAS BLANCAS** identificado con matrícula inmobiliaria 321-53194 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0017-000 (Mayor Extensión); con respecto al **Este** se ubica el inmueble hoy denominado **LAS VEGAS** identificado con matrícula inmobiliaria 321-41755 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0013-000 de **GERARDO PLATA GARCÍA, ARAMINTA VARGAS RIVERA, NÉSTOR RAÚL DEL REAL CÁCERES** al medio Vía Veredal inventariada en el Esquema de Ordenamiento Territorial como Vía Férrea; en cuanto al **Sur** se ubican los inmuebles hoy denominados **VILLAFLORES** identificado con matrícula inmobiliaria 321-15310 con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0019-000 de **SEGUNDO**



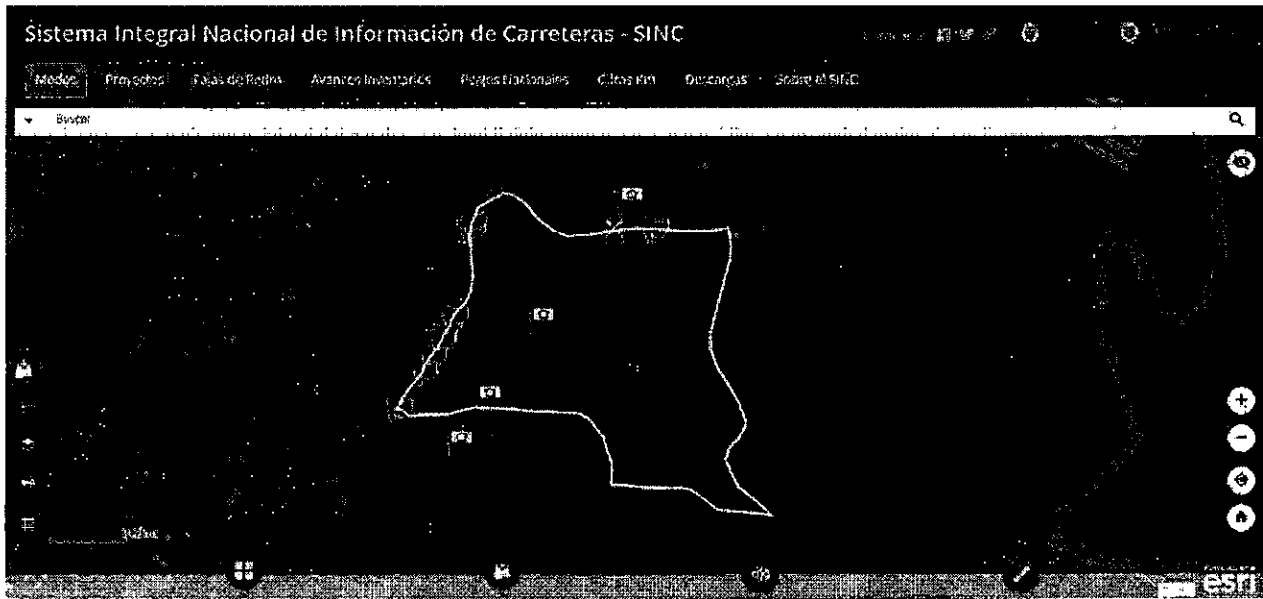
ADOLFO SALINAS COBA, LA FLORESTA identificado con matrícula inmobiliaria 321-12289 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0018-000 de MAXIMILIANO GALVIS ARIZA, LEONOR SANDOVAL FUENTES, y LAS BRISAS identificado con matrícula inmobiliaria 321-12258 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0095-000 de CRISTÓBAL ROMERO; y referente al **Oeste** MANAGUA identificado con matrícula inmobiliaria 321-12959 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0096-000 de ANDERSON LEONE GONZÁLEZ CIFUENTES, ORLANDO LEÓN AMAYA, LILIANA PATRICIA LEÓN DUARTE, CAROLINA LEÓN DUARTE, AMPARO DUARTE LEÓN, CARLOS EDUARDO MOLINARES BLANCO, GERMAN ORLANDO LEÓN DUARTE.



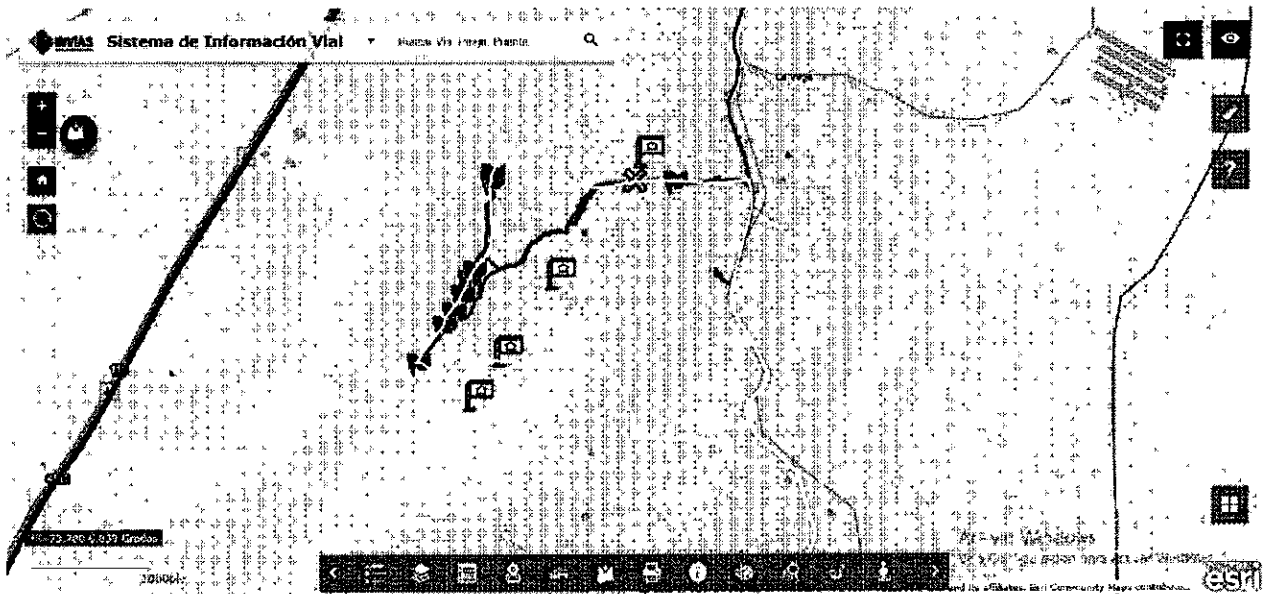
Para verificar la identidad de los cauces colindantes, se efectúa consulta al Sistema de Información Geográfica SIG, de la Corporación Autónoma de Santander CAS, encontrando que el inmueble objeto de estudio no cuenta con cauces colindantes nombrados por la CAS en ninguno de sus linderos, sin embargo, por su lindero Oeste cruza un cauce innominado debidamente codificado por la CAS con el número 2314021019036003001002002001002002, el cual cuenta con dos ramificaciones ubicadas en el interior del predio.

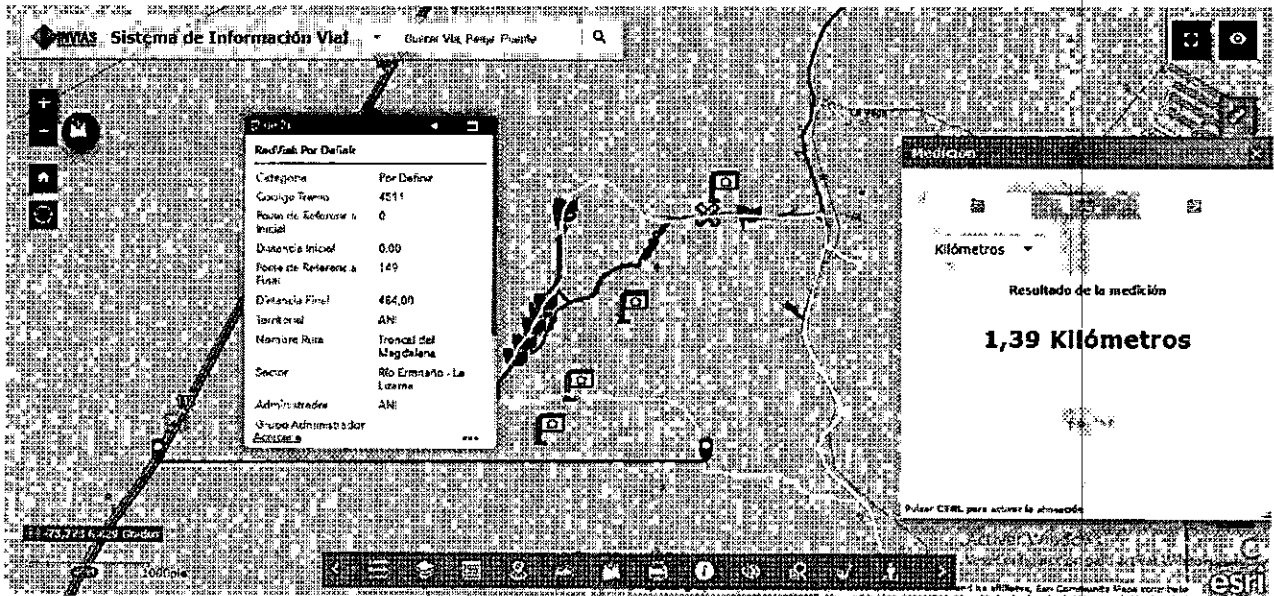


Para verificar la identidad de las vías colindantes, se efectúa consulta al Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras SINC, del Ministerio de Transporte, observando que el predio cuenta con garantía de accesibilidad por su lindero Norte con Vía Vehicular y al Este con Vía Veredal.

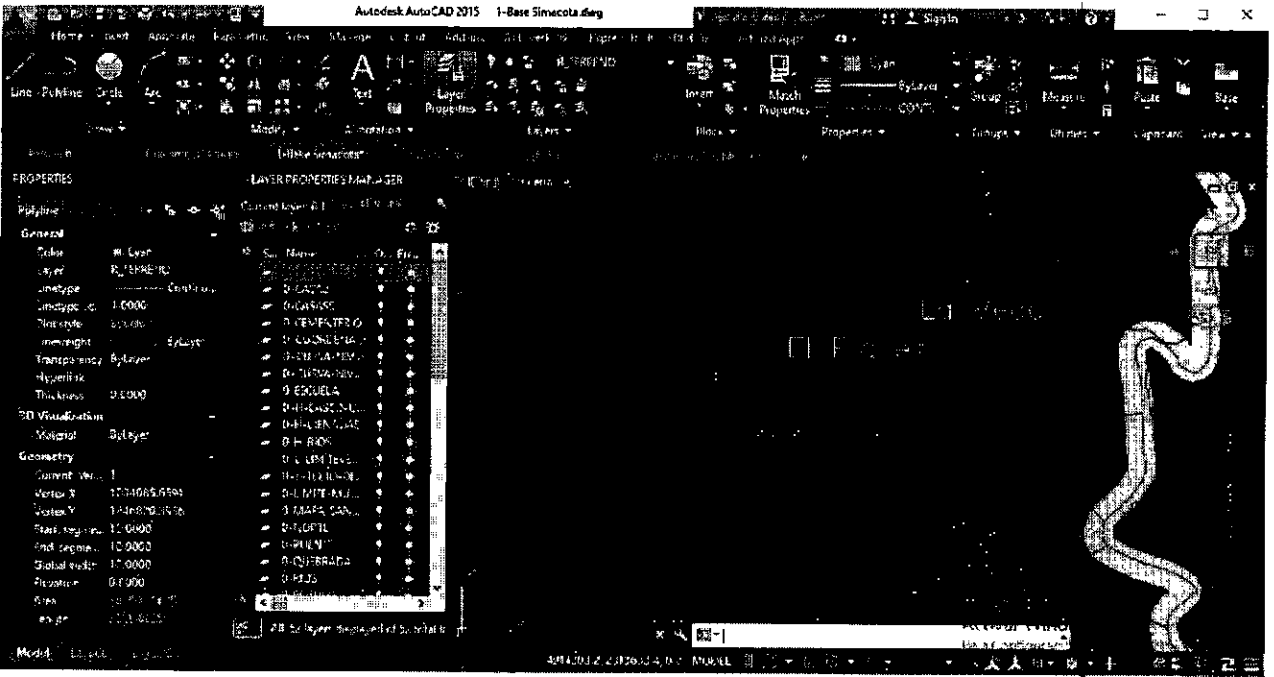


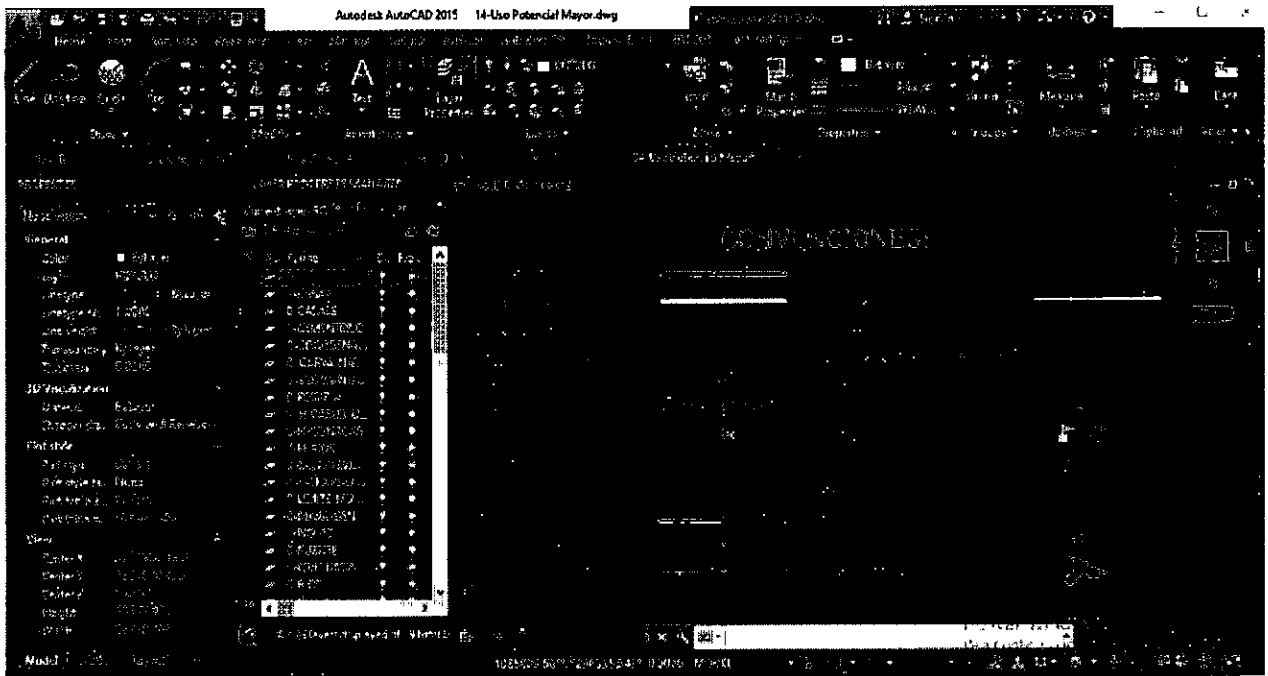
Para verificar la identidad de las vías colindantes, se efectúa consulta al Mapa de Carreteras, del Instituto Nacional de Vías INVIAS, observando que el predio cuenta con garantía de accesibilidad por su lindero Norte con Vía Vehicular y al Este con Vía Veredal y encontrándose a 1.3 kilómetros al Oeste del predio Vía Principal Troncal del Magdalena, Sector Río Ermitaño - La Lizama, Tramo 4511.





Para verificar la identidad de las vías colindantes, se efectúa consulta a los planos viales, del Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Simacota, observando que el predio efectivamente linda al Este con vía inventariada en el Esquema de Ordenamiento Territorial como Vía Férrea y encontrando que en el Mapa de Vías no se encuentra inventariada la Vía Vehicular con la que colinda el predio en su costado Norte.





Se evidencia en terreno, en títulos de tradición, y en consultas Cas y Ministerio de Transporte, que los linderos son arcifinios, y están debida y técnicamente descritos, son verificables en terreno, y no existe variación en los mismos.

A continuación, se describen linderos de las porciones requeridas para la servidumbre, en el Sistema Internacional de Unidades SI y Sistema Métrico Decimal, de conformidad con la Ley 1579 de 2012; se utilizó el punto como separador de decimales, según recomendación de la Conférence Générale des Poids et Mesures CGPM y la norma ISO 80000-1 del año 2009; las coordenadas y longitudes en linderos se describieron con aproximación a decimales, de conformidad con la Resolución Conjunta IGAC 1101 SNR 11344 de 2020.

FRANJA DE TERRENO 1:

Tramo de área de terreno dentro del mencionado predio EL TREBOL

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS							
LINDEROS	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA (Metros)	DUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	PUNTO CARDINAL
Lindero 1	G 4,914,264.4 m.	Z 4,914,276.3 m.	11.9	línea quebrada en sentido Este	EL TREBOL identificado con matrícula inmobiliaria 321-53193 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-3017-003 (Mayor Extensión)	pasando por los puntos 1 al 3	Norte
	H 2,313,319.0 m.	N 2,313,318.2 m.					
Lindero 2	E 4,914,276.3 m.	Z 4,914,270.7 m.	27.3	línea quebrada en sentido Sur	EL TREBOL identificado con matrícula inmobiliaria 321-53193 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-3017-003 (Mayor Extensión)	pasando por los puntos 2 al 4	Este
	H 2,313,318.2 m.	N 2,313,291.7 m.					
Lindero 3	E 4,914,270.7 m.	Z 4,914,259.1 m.	11.6	línea quebrada en sentido Oeste	EL TREBOL identificado con matrícula inmobiliaria 321-53193 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-3017-003 (Mayor Extensión)	pasando por los puntos 3 al 5	Sur
	H 2,313,291.7 m.	N 2,313,292.5 m.					
Lindero 4	E 4,914,259.1 m.	Z 4,914,264.4 m.	27.2	línea quebrada en sentido Norte	MANAGUA identificado con matrícula inmobiliaria 321-7959 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0096-003 de ANDERSON LEON GONZALEZ CUELINER, ORLANDO LEON AMAYA, LITIANA PATRICIA LEON DUARTE, CAROLINA LEON DUARTE, ANPARR DUARTE LEON, CARLOS EDUARDO MOLINARES BLANCO, GLIMIAN ORLANDO LEON DUARTE	pasando por los puntos 5 al 1	Oeste
	H 2,313,292.5 m.	N 2,313,319.0 m.					



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.	Versión: 2 Código: LTP010923 Fecha: 10 de abril de 2024 Página 13 de 48
AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590, hoy 321-53193	

POR EL NORTE:

Lindero 1: Inicia en el punto 1 con coordenadas E= 4914264.4 m. N= 2313319 m. en línea quebrada en sentido Este pasando por los puntos 1 al 2, en una distancia de 11.9 metros lineales, hasta el punto 2 con coordenadas E= 4914276.3 m. N= 2313318.2 m., colindando con EL TREBOL identificado con matrícula inmobiliaria 321-53193 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0017-000 (Mayor Extensión).

POR EL ESTE (Oriente):

Lindero 2: Inicia en el punto 2 con coordenadas E= 4914276.3 m. N= 2313318.2 m. en línea quebrada en sentido Sur pasando por los puntos 2 al 7, en una distancia de 27.3 metros lineales, hasta el punto 7 con coordenadas E= 4914270.7 m. N= 2313291.7 m., colindando con EL TREBOL identificado con matrícula inmobiliaria 321-53193 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0017-000 (Mayor Extensión).

POR EL SUR:

Lindero 3: Inicia en el punto 7 con coordenadas E= 4914270.7 m. N= 2313291.7 m. en línea quebrada en sentido Oeste pasando por los puntos 7 al 8, en una distancia de 11.6 metros lineales, hasta el punto 8 con coordenadas E= 4914259.1 m. N= 2313292.5 m., colindando con EL TREBOL identificado con matrícula inmobiliaria 321-53193 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0017-000 (Mayor Extensión).

POR EL OESTE (Occidente):

Lindero 4: Inicia en el punto 8 con coordenadas E= 4914259.1 m. N= 2313292.5 m. en línea quebrada en sentido Norte pasando por los puntos 8 al 1, en una distancia de 27.2 metros lineales, hasta el punto 1 con coordenadas E= 4914264.4 m. N= 2313319 m., colindando con MANAGUA identificado con matrícula inmobiliaria 321-12959 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0096-000 de ANDERSON LEONE GONZALEZ CIFUENTES, ORLANDO LEON AMAYA, LILIANA PATRICIA LEON DUARTE, CAROLINA LEON DUARTE, AMPARO DUARTE LEON, CARLOS EDUARDO MOLINARES BLANCO, GERMAN ORLANDO LEON DUARTE.

Parámetros de la Proyección Única:

Parámetro	Valor
Proyección	Transversa de Mercator
Elipsoide	GRS80
Origen: Latitud	4° N
Origen: Longitud	73° W
Falso Este	5000000
Falso Norte	2000000
Unidades	Metros
Factor de Escala	0.9992

Lista de Coordenadas:

Cuadro de Coordenadas				
Punto	Angulo	Distancia	Este	Norte
1			4,914,264.4	2,313,319.0
2	94° 21' 26"	11.9	4,914,276.3	2,313,318.2



3	90° 6' 51"	13.0	4,914,275.4	2,313,305.2
4	196° 47' 9"	7.1	4,914,272.9	2,313,298.6
5	170° 8' 22"	2.6	4,914,272.4	2,313,296.0
6	188° 12' 29"	2.8	4,914,271.5	2,313,293.4
7	186° 6' 27"	1.9	4,914,270.7	2,313,291.7
8	248° 44' 39"	11.6	4,914,259.1	2,313,292.5
9	96° 13' 49"	4.0	4,914,259.8	2,313,296.4
10	187° 3' 57"	3.0	4,914,260.7	2,313,299.3
11	177° 17' 35"	2.8	4,914,261.4	2,313,302.0
12	185° 41' 25"	6.1	4,914,263.5	2,313,307.7
1	164° 19' 44"	11.3	4,914,264.4	2,313,319.0

FRANJA DE TERRENO 2:
Tramo de área de terreno dentro del mencionado predio EL TRÉBOL

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS							
LINDEROS	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA (Metros)	RUMBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES	PUNTO CARDINAL
Lindero 1	E= 4,914,218.1 m.	E= 4,914,224.3 m.	14.3	línea quebrada en sentido Este	EL TREBOL identificado con matrícula inmobiliaria 321-53193 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0017-000 (Mayor Extensión)	pasando por los puntos 1 al 2	Norte
	N= 2,313,083.0 m.	N= 2,313,070.2 m.					
Lindero 2	E= 4,914,224.3 m.	E= 4,914,083.0 m.	265.5	línea quebrada en sentido Sur	EL TREBOL identificado con matrícula inmobiliaria 321-53193 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0017-000 (Mayor Extensión)	pasando por los puntos 2 al 21	Este
	N= 2,313,070.2 m.	N= 2,312,848.4 m.					
Lindero 3	E= 4,914,083.0 m.	E= 4,914,069.2 m.	13.8	línea quebrada en sentido Oeste	LAS BRISAS identificado con matrícula inmobiliaria 321-12359 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0095-003 de CRISTORAL RUMERO	pasando por los puntos 21 al 22	Sur
	N= 2,312,848.4 m.	N= 2,312,848.6 m.					
Lindero 4	E= 4,914,069.2 m.	E= 4,914,218.1 m.	280.5	línea quebrada en sentido Norte	MANAJA identificado con matrícula inmobiliaria 321-12359 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0095-000 de ANDERSON LEON GONZALEZ CIFUENTES, ORLANDO LEON MAYA, LILIANA PATRICIA LEON QUARTE, CAROLINA LEON QUARTE, AYPAP QUARTE LEON, CARLOS EDUARDO MOLINARIUS JUANCO, GENNAN ORLANDO LEON DUARTE	pasando por los puntos 22 al	Oeste
	N= 2,312,849.6 m.	N= 2,313,083.0 m.					

POR EL NORTE:
Lindero 1: Inicia en el punto 1 con coordenadas E= 4914218.1 m. N= 2313083 m. en línea quebrada en sentido Este pasando por los puntos 1 al 2, en una distancia de 14.3 metros lineales, hasta el punto 2 con coordenadas E= 4914224.3 m. N= 2313070.2 m., colindando con EL TREBOL identificado con matrícula inmobiliaria 321-53193 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0017-000 (Mayor Extensión).

POR EL ESTE (Oriente):
Lindero 2: Inicia en el punto 2 con coordenadas E= 4914224.3 m. N= 2313070.2 m. en línea quebrada en sentido Sur pasando por los puntos 2 al 21, en una distancia de 265.5 metros lineales, hasta el punto 21 con coordenadas E= 4914083 m. N= 2312848.4 m., colindando con EL TREBOL identificado con matrícula inmobiliaria 321-53193 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0017-000 (Mayor Extensión).

POR EL SUR:
Lindero 3: Inicia en el punto 21 con coordenadas E= 4914083 m. N= 2312848.4 m. en línea quebrada en sentido Oeste pasando por los puntos 21 al 22, en una distancia de 13.8 metros lineales, hasta el punto 22 con coordenadas E= 4914069.2 m. N= 2312848.6 m.,



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.		Versión: 2
AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590,		Código: LTP010923
hoy 321-53193		Fecha: 10 de abril de 2024
		Página 15 de 48

colindando con LAS BRISAS identificado con matrícula inmobiliaria 321-12258 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0095-000 de CRISTOBAL ROMERO.

POR EL OESTE (Occidente):

Lindero 4: Inicia en el punto 22 con coordenadas E= 4914069.2 m. N= 2312848.6 m. en línea quebrada en sentido Norte pasando por los puntos 22 al 1, en una distancia de 280.5 metros lineales, hasta el punto 1 con coordenadas E= 4914218.1 m. N= 2313083 m., colindando con MANAGUA identificado con matrícula inmobiliaria 321-12959 y con Número Único Predial (NUPRE) 68-745-00-02-0003-0096-000 de ANDERSON LEONE GONZALEZ CIFUENTES, ORLANDO LEON AMAYA, LILIANA PATRICIA LEON DUARTE, CAROLINA LEON DUARTE, AMPARO DUARTE LEON, CARLOS EDUARDO MOLINARES BLANCO, GERMAN ORLANDO LEON DUARTE.

Parámetros de la Proyección Única:

Parámetro	Valor
Proyección	Transversa de Mercator
Elipsoide	GRS80
Origen: Latitud	4° N
Origen: Longitud	73° W
Falso Este	5000000
Falso Norte	2000000
Unidades	Metros
Factor de Escala	0.9992

Lista de Coordenadas:

Cuadro de Coordenadas				
Punto	Angulo	Distancia	Este	Norte
1			4,914,218.1	2,313,083.0
2	153° 58' 29"	14.2	4,914,224.3	2,313,070.2
3	234° 8' 43"	1.5	4,914,223.6	2,313,068.9
4	176° 46' 0"	6.8	4,914,220.7	2,313,062.7
5	178° 44' 19"	11.1	4,914,216.2	2,313,052.5
6	185° 0' 17"	9.1	4,914,211.8	2,313,044.5
7	176° 17' 38"	15.8	4,914,205.1	2,313,030.2
8	188° 35' 8"	9.4	4,914,199.9	2,313,022.4
9	172° 4' 45"	6.4	4,914,197.1	2,313,016.6
10	176° 58' 12"	14.7	4,914,191.4	2,313,003.0
11	189° 26' 21"	10.5	4,914,185.8	2,312,994.1
12	194° 30' 58"	12.0	4,914,177.1	2,312,985.9
13	171° 6' 43"	7.3	4,914,172.6	2,312,980.1
14	177° 33' 21"	7.6	4,914,168.2	2,312,973.9
15	185° 38' 48"	12.2	4,914,160.2	2,312,964.7
16	169° 12' 46"	11.9	4,914,154.2	2,312,954.4
17	163° 13' 10"	16.3	4,914,150.4	2,312,938.5
18	205° 51' 57"	45.6	4,914,121.5	2,312,903.2
19	181° 23' 44"	12.3	4,914,113.5	2,312,893.9
20	173° 34' 28"	21.7	4,914,101.3	2,312,876.0
21	179° 16' 9"	33.1	4,914,083.0	2,312,848.4
22	237° 17' 3"	13.8	4,914,069.2	2,312,848.6



23	128° 53' 3"	16.1	4,914,079.5	2,312,861.0
24	160° 37' 46"	9.5	4,914,082.8	2,312,869.9
25	193° 26' 60"	15.3	4,914,091.3	2,312,882.6
26	180° 19' 14"	22.5	4,914,103.9	2,312,901.2
27	186° 46' 39"	12.8	4,914,112.3	2,312,910.9
28	178° 24' 59"	42.8	4,914,139.4	2,312,944.0
29	153° 54' 39"	15.3	4,914,142.9	2,312,958.9
30	197° 20' 42"	14.7	4,914,150.4	2,312,971.6
31	189° 41' 55"	12.8	4,914,158.7	2,312,981.4
32	176° 45' 9"	15.8	4,914,168.2	2,312,994.0
33	189° 25' 1"	11.3	4,914,176.4	2,313,001.8
34	165° 52' 31"	8.0	4,914,180.7	2,313,008.6
35	170° 33' 59"	13.9	4,914,186.1	2,313,021.4
36	182° 41' 11"	7.6	4,914,189.4	2,313,028.3
37	187° 47' 39"	9.5	4,914,194.6	2,313,036.2
38	172° 1' 41"	15.2	4,914,201.1	2,313,049.9
39	183° 10' 39"	9.0	4,914,205.4	2,313,057.8
40	174° 55' 4"	10.8	4,914,209.7	2,313,067.7
41	182° 24' 35"	7.6	4,914,213.0	2,313,074.5
1	185° 4' 36"	9.9	4,914,218.1	2,313,083.0



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590,
hoy 321-53193

Versión: 2
Código: LTP010923
Fecha: 10 de abril de 2024
Página 17 de 48

2.3. CABIDA

La Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos), en su Artículo 3, Literal E. Legitimación, expresa que "Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario", es decir, que la cabida Veraz y Exacta es la que reposa en la Descripción: Cabida y Linderos del Certificado de Tradición antes 321-36590, hoy 321-53193, esta asciende a "39 Hectáreas + 7642 Metros Cuadrados".



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE SOCORRO CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: 321-53193

Página 1

Impreso el 27 de Febrero de 2020 a las 08:32:31 a.m.

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 321 SOCORRO DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: VEREDA:
FECHA APERTURA: 31-01-2020 RADICACION: 2019-3821 CON: ESCRITURA DE: 24-08-2019
CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT:
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS

LOTE UNO. EL TREBOL CON AREA DE 44 HECTAREAS + 4000 METROS CUADRADOS SUS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO. 339 DE FECHA 14-03-2017 EN NOTARIA PRIMERA DE BARRANCABERMEJA ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1679 DE 2012 LINDEROS: CON LOTE 1 DE LA MISMA DIVISION EN 392.17 METROS, EN 222.32 METROS CON GILBERTO AFANADOR EN 689 METROS CON HORACIO RAMIREZ CON MARIA HILDA AFANADOR CON 192 METROS PUNTOS 15 AL 17 CERCAS DE ALAMBRE, CON MAXIMILIANO GALVIS A, EN 482 METROS PUNTOS 17 AL 30 CERCAS DE ALAMBRE Y CON JOSE GEO EN 403 METROS PUNTOS 30 AL 35 CERCAS DE ALAMBRE CON HORACIO RAMIREZ EN 689 METROS PUNTO 38 AL CARRETERABLE AL A COLORADA. ==
COMPLEMENTACION:
- 15-11-2007 ESCRITURA 2074 DEL 25-09-2007 NOTARIA 1 DE BARRANCABERMEJA COMPRAVENTA. POR VALOR DE \$ 7.000.000.00 DE QUIROGA DUARTE LIBERTO, A: GILBERTO DE ARDILA GRACIELA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 36590.-
08-10-2004 ESCRITURA 2559 DEL 03-08-2004 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA. POR VALOR DE \$ 10.000.000.00 DE: QUIROGA DE DUARTE ANA DELINA, A: QUIROGA DUARTE LIBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 36590.-
28-03-2003 ESCRITURA 258 DEL 03-02-2003 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA ENGLORE A: QUIROGA DUARTE LIBERTO, QUIROGA DE DUARTE ANA DELINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 36590.-

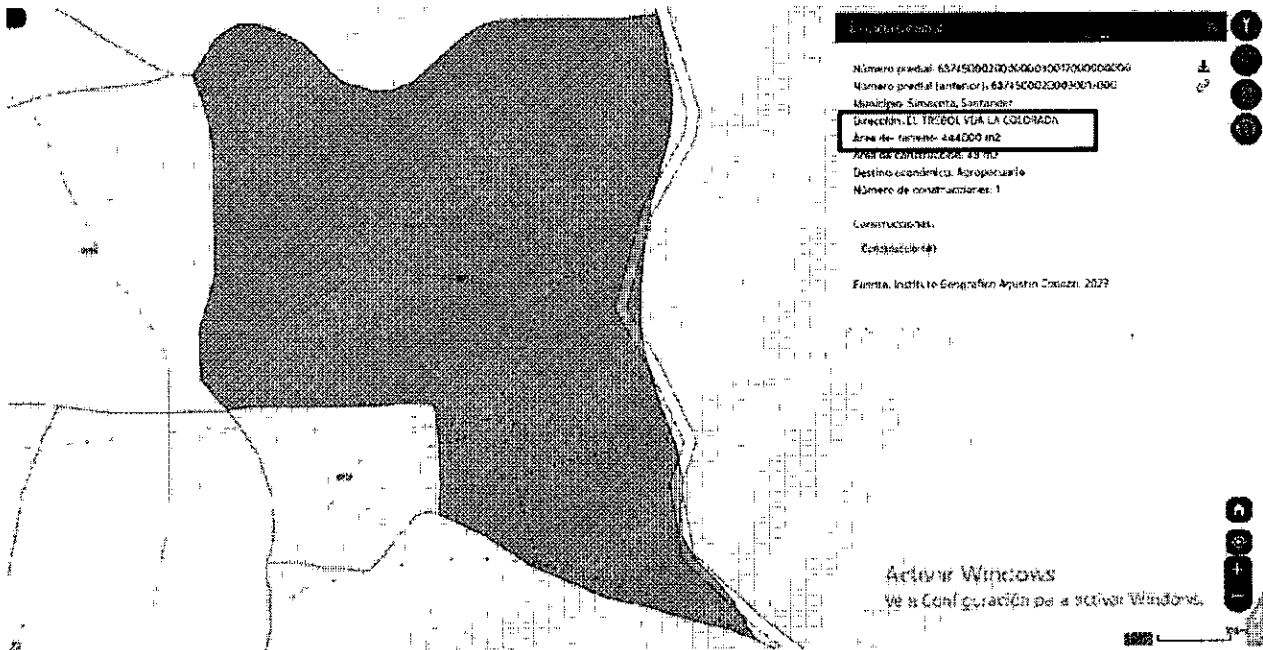
DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio RURAL

1) PREDIO RURAL

El asiento registral de este instrumento público es la Escritura 339 del 14 de marzo de 2017 Notaria 1 Barrancabermeja, en la que se evidencia asignación de cabida semejante a la del certificado de tradición.

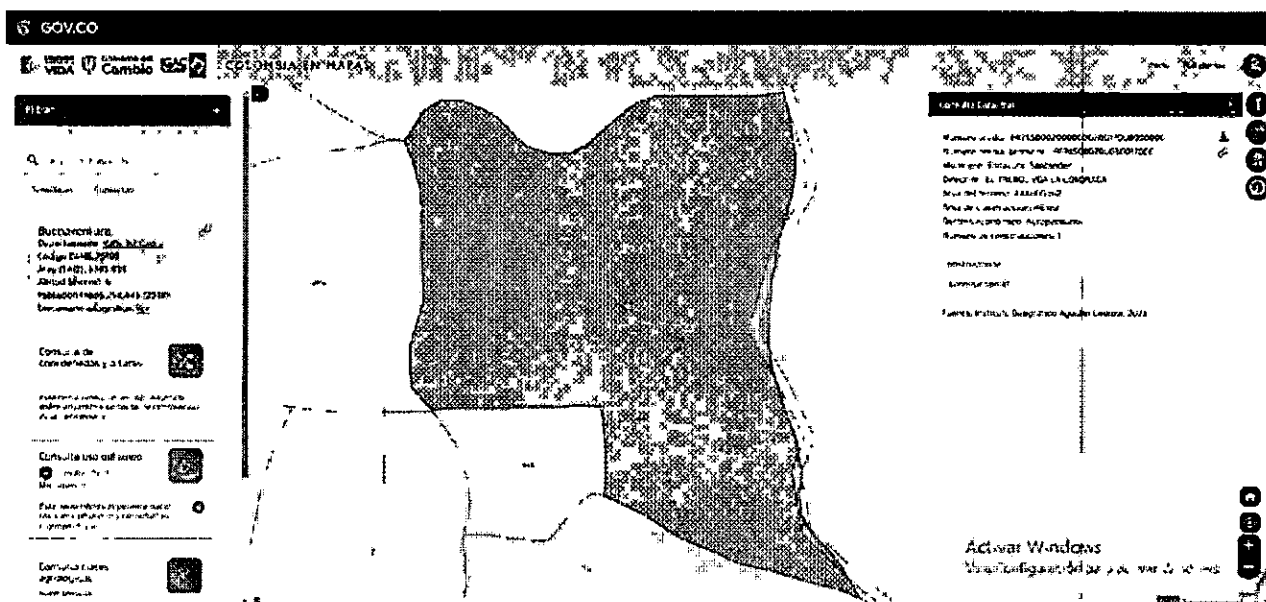
LOTE 1 Denominado EL TREBOL con un área de treinta y nueve (39) hectáreas + 7642 metros cuadrados colindando de la siguiente forma: Con lote 1 de la misma división en 392.17 metros, en

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC certifica una cabida de 44 Hectáreas + 4000 Metros Cuadrados.

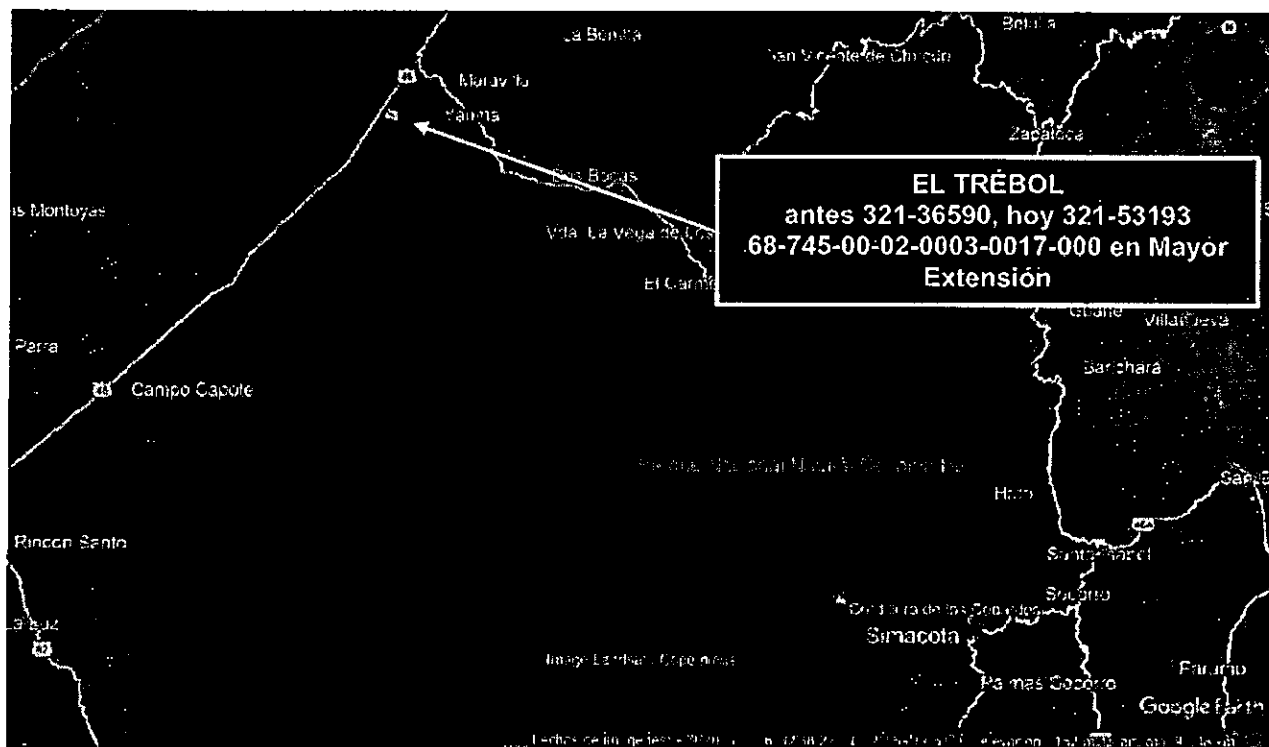


2.4. IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN

Con el análisis previo de linderos, la subsecuente obtención de áreas, y la posterior ubicación en carta catastral, encontramos que el predio **EL TRÉBOL**, efectivamente se identifica con Número Único Predial (NUPRE) **68-745-00-02-0003-0017-000 en Mayor Extensión**, Matricula Inmobiliaria antes 321-36590, hoy 321-53193 y Escritura 339 del 14 de marzo de 2017 Notaria 1 Barrancabermeja.



Se ubica en la vereda **El Diviso La Colorada (EOT)**, **Aguas Blancas (SNR)**, **La Colorada (IGAC)**, Municipio de **Simacota**, Departamento de **Santander**, a 2.5 kilómetros al Este del kilómetro 113.9 de la Ruta Nacional 45 Tramo 11 Troncal del Magdalena Sector Rio Ermitaño - La Lizama, cuenta con coordenadas geográficas Latitud Norte Longitud Oeste **6°50'05.4"N 73°46'12.9"W**, y registra una altitud promedio de 110 msnm.





GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590,
hoy 321-53193

Versión: 2
Código: LTP010923
Fecha: 10 de abril de
2024
Página 20 de 48

Obsérvese que el Identificador Catastral expuesto en el folio de matrícula inmobiliaria **antes 321-36590, hoy 321-53193** no corresponde al Número Único Predial (NUPRE) **68-745-00-02-0003-0017-000 en Mayor Extensión** asignado por el IGAC para el predio EL TRÉBOL, no estando en cumplimiento de la Resolución 9089 de 2020 Superintendencia de Notariado y Registro SNR, esto se soluciona con una solicitud a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y anexando un certificado catastral, tramite ajeno a este proceso y que no interfiere en el desarrollo del mismo.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOCORRO
CERTIFICADO DE TRADICION DE
MATRICULA INMOBILIARIA

Nro Matricula: **321-53193**

Página 1

Impreso el 27 de Febrero de 2020 a las 06:32:31 a.m

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 321 SOCORRO DEPTO: SANTANDER MUNICIPIO: SOCORRO VEREDA: **VEREDA EL TRÉBOL**
FECHA APERTURA: 31-01-2020 RADICACION: 2019-3821 CON: ESCRITURA DE: 24-09-2019

CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE UNO. EL TRÉBOL CON AREA DE 2.000.000.00 METROS CUADROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.0339 DE FECHA 14-03-2017 EN NOTARIA PRIMERA DE BARRANCABERMEJA ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1679 DE 2013 LINDEROS: **CON LOTE 1 DE LA MISMA DIVISION EN 392.17 METROS, EN 222.32 METROS CON GILBERTO AFANADOR EN 588 METROS CON HORACIO RAMIREZ EN 192 METROS PUNTOS 15 AL 17 CERCAS DE ALAMBRE, CON MAXIMILIANO GALVIS A, EN 432 METROS PUNTOS 17 AL 20 CERCAS DE ALAMBRE Y CON JOSE GONZALEZ EN 403 METROS PUNTOS 30 AL 35 CERCAS DE ALAMBRE CON HORACIO RAMIREZ EN 588 METROS PUNTO 35 AL CARRETEABLE AL A COLORADA. ==**

COMPLEMENTACION:

- 13-11-2007 ESCRITURA 2074 DEL 23-09-2007 NOTARIA 1 DE BARRANCABERMEJA COMPRAVENTA. POR VALOR DE \$ 7.000.000,00 DE QUIROGA DUARTE LIBERTO, A: GUTIERREZ DE ANDRA GRACIELA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 38690.-
08-10-2004 ESCRITURA 2559 DEL 09-09-2004 NOTARIA 1 DE BUCARAMANGA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 10.000.000,00 DE QUIROGA DE DUARTE ANA DELINA, A: QUIROGA DUARTE LIBERTO, REGISTRADA EN LA MATRICULA 38690.-
29-03-2003 ESCRITURA 265 DEL 02-02-2003 NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA ENGOBE A: QUIROGA DUARTE LIBERTO, QUIROGA DE DUARTE ANA DELINA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 38690.-

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: **RURAL**

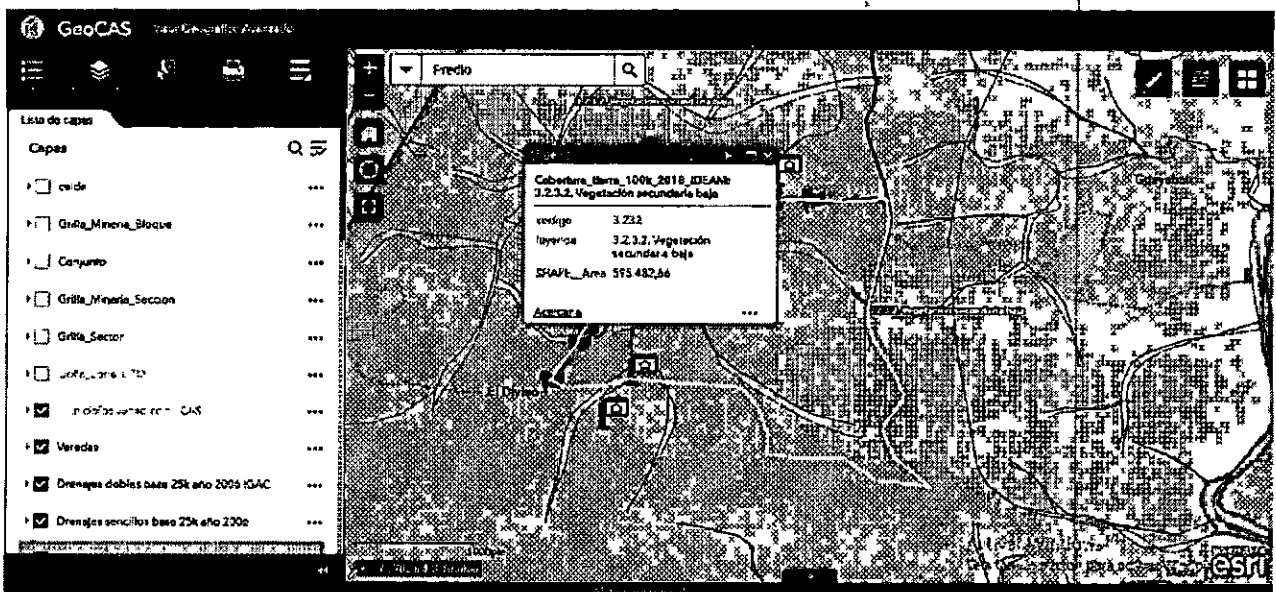
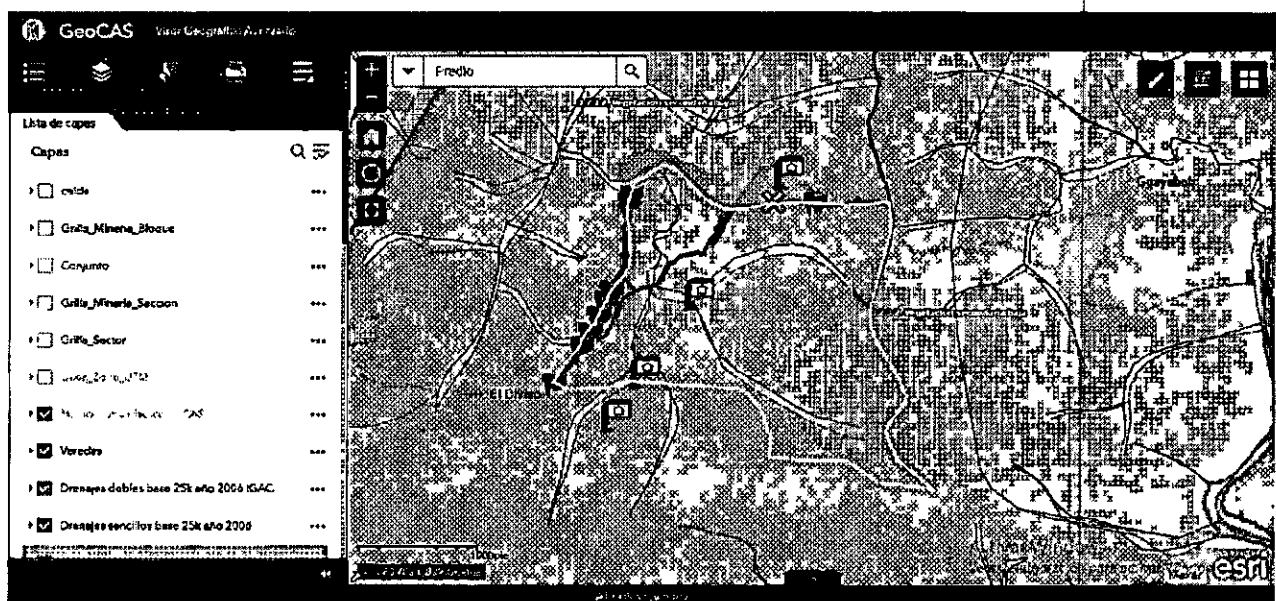
1) PREDIO RURAL

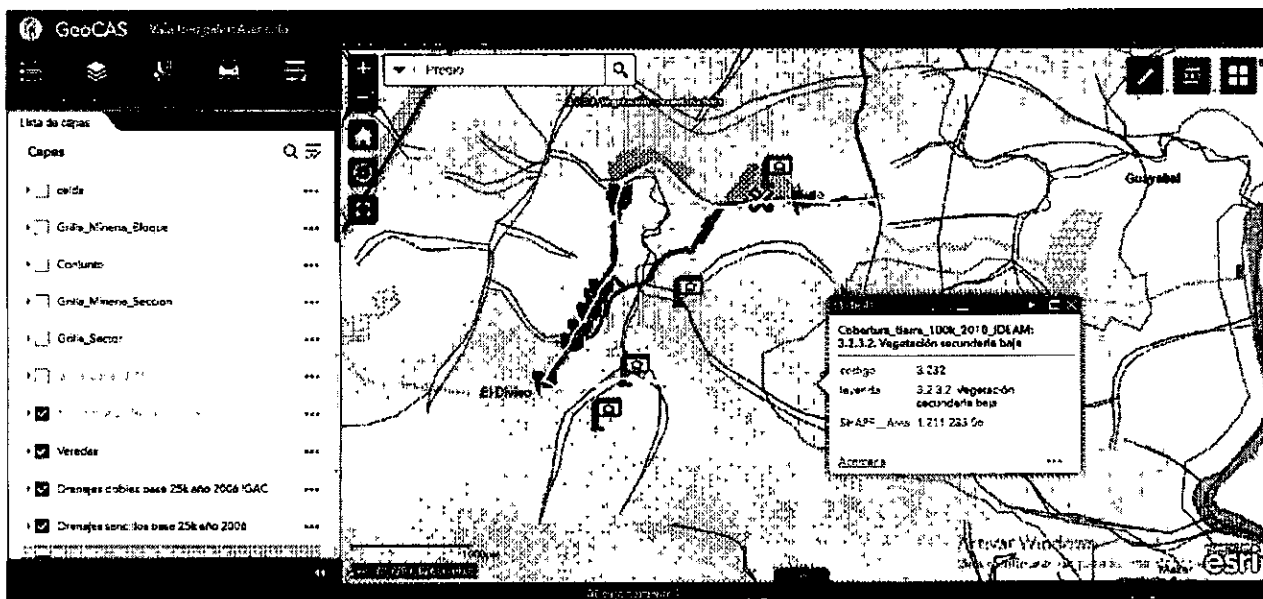
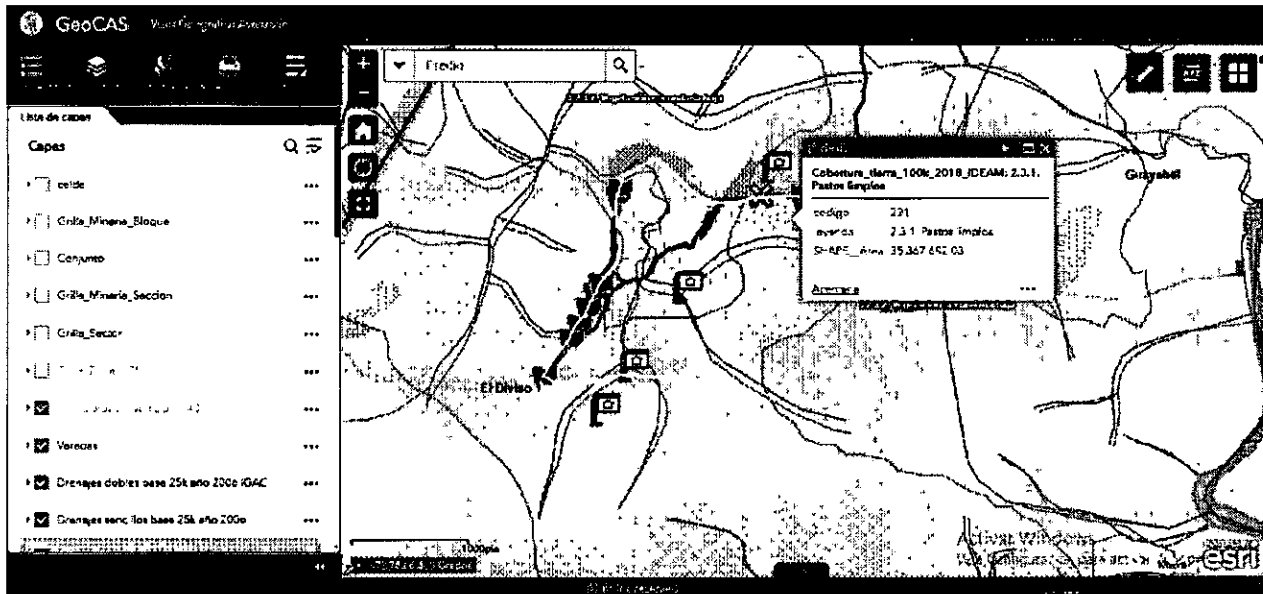
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA SIGUIENTE MATRICULA: **321-53193**

2.5. INFORMACIÓN AMBIENTAL Y GEOLÓGICA

La información medioambiental, de recursos naturales, geológica, y sísmica, son un factor relevante en el valor de un inmueble, y eventualmente afectan su destino y explotación cuando este se encuentra en bienes de la Nación, áreas protegidas, o de utilidad pública.

La Corporación Autónoma Regional de Santander CAS, creada con la Ley 99 de 1993, administra los recursos naturales renovables en su jurisdicción, para esto creo un Sistema de Información Geográfica SIG, en el cual es factible consultar los cauces codificados, y si el inmueble en estudio se encuentra en predios de la Cas, Paramos, Zonas de Reserva, o Áreas Protegidas.



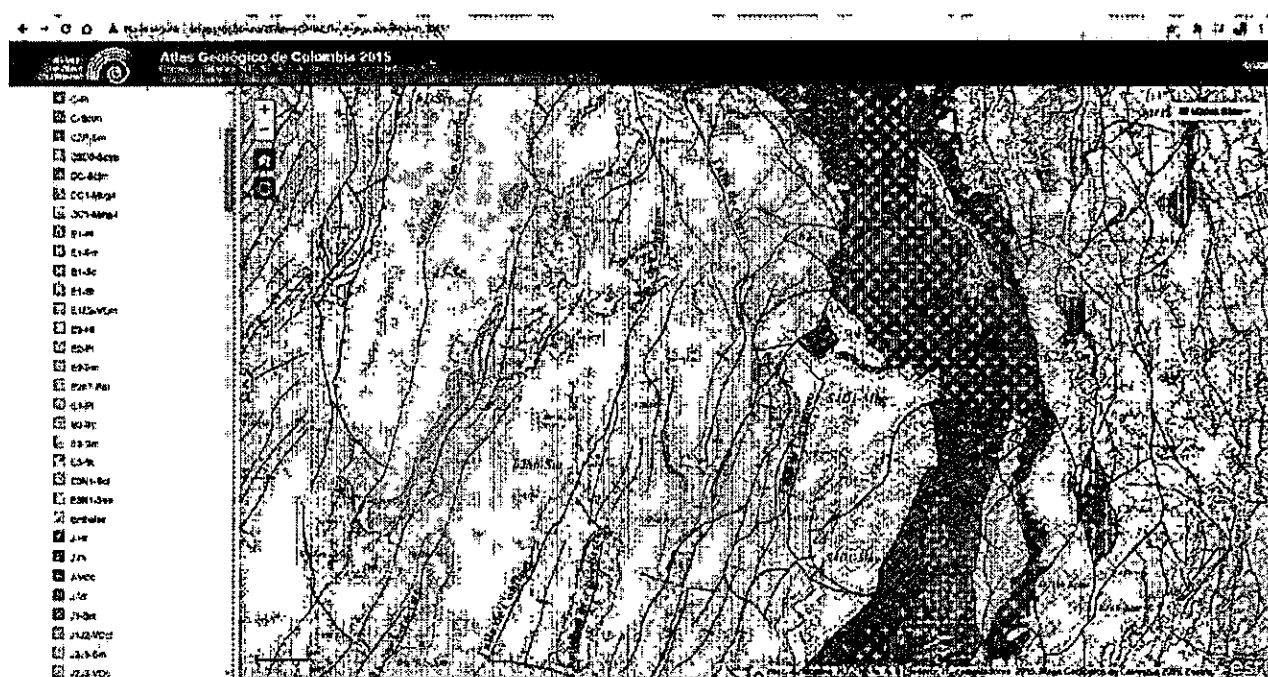


Producto de la consulta efectuada al inmueble, encontramos que el inmueble Objeto de Estudio se encuentra según las categorías de Cobertura de la tierra en 3.2.3.2. Vegetación secundaria baja, 2.3.1. Pastos limpios y 3.2.3.2. Vegetación secundaria baja.

Las categorías de cobertura de la tierra que mencionas, como "Vegetación secundaria baja" y "Pastos limpios", parecen ser clasificaciones utilizadas en algún tipo de estudio o documento relacionado con el análisis de la cobertura vegetal o el uso del suelo. Sin embargo, sin más contexto específico, es difícil proporcionar un significado exacto para cada una de estas categorías. Normalmente, las categorías de cobertura de la tierra se utilizan para clasificar áreas de un paisaje según el tipo de vegetación presente o el uso del suelo predominante. Por ejemplo:

"Vegetación secundaria baja" podría referirse a áreas donde hay vegetación que ha crecido después de una perturbación o cambio en el uso del suelo, como áreas que han sido despejadas de bosques primarios o que han sido abandonadas después de la agricultura.

El Servicio Geológico Colombiano SGC, creado con Decreto 4131 de 2011, administra los recursos del subsuelo, para esto creo un Sistema de Información Geográfica SIG, en el cual es posible consultar Geomorfología, Recursos Minerales, y Geoamenazas (Volcánicas, Sísmicas, y Movimientos en Masa).



Como resultado de la consulta en el Servicio Geológico Colombiano SGC, tenemos las siguientes características para el inmueble:

Subprovincia	Metalogénica	continental	Central 1,	Provincia
Chibcha				



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.	Versión: 2 Código: LTP010923 Fecha: 10 de abril de 2024 Página 24 de 48
AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590, hoy 321-53193	

Fallas Geológicas:
Falla inversa o de cabalgamiento a 1.4 kilómetros al Oeste
Pliegues Cercanos:
Anticlinal a 2.9 kilómetros al Oeste
Unidad Cronoestratigráfica:
Arenitas líticas con intercalaciones de arcillolitas de color gris verdoso y conglomerados
Amenaza Sísmica NSR10:
Intermedia



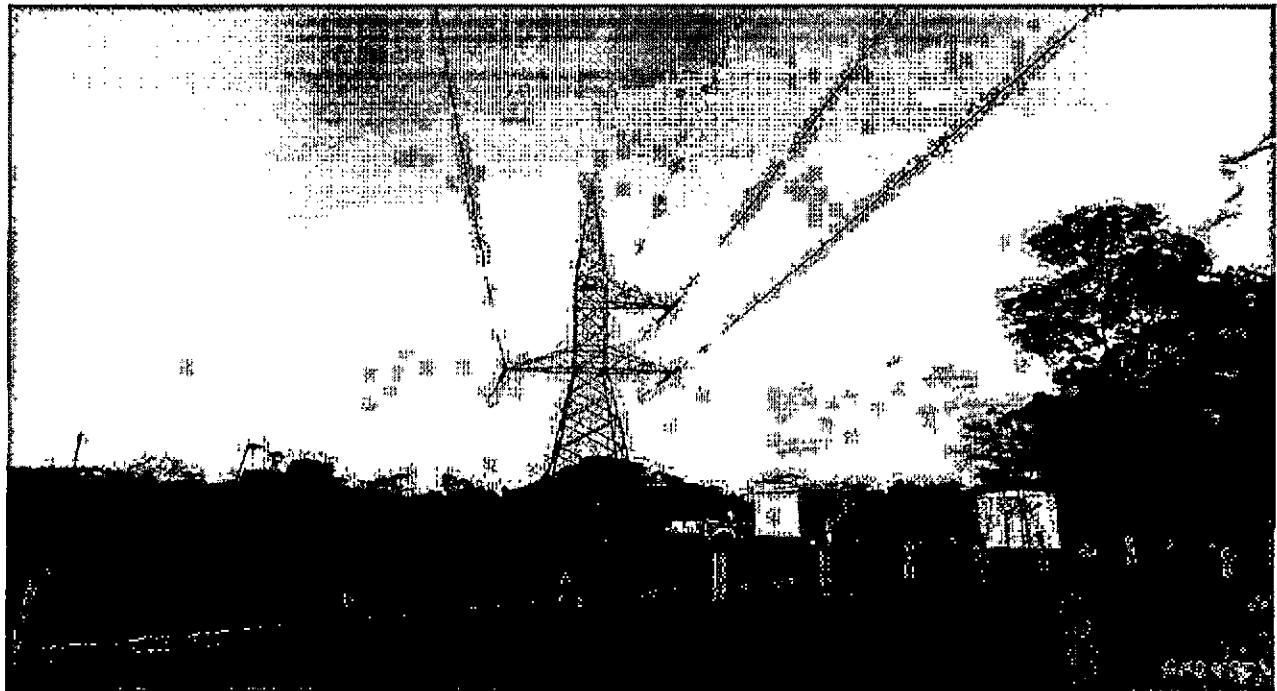
GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

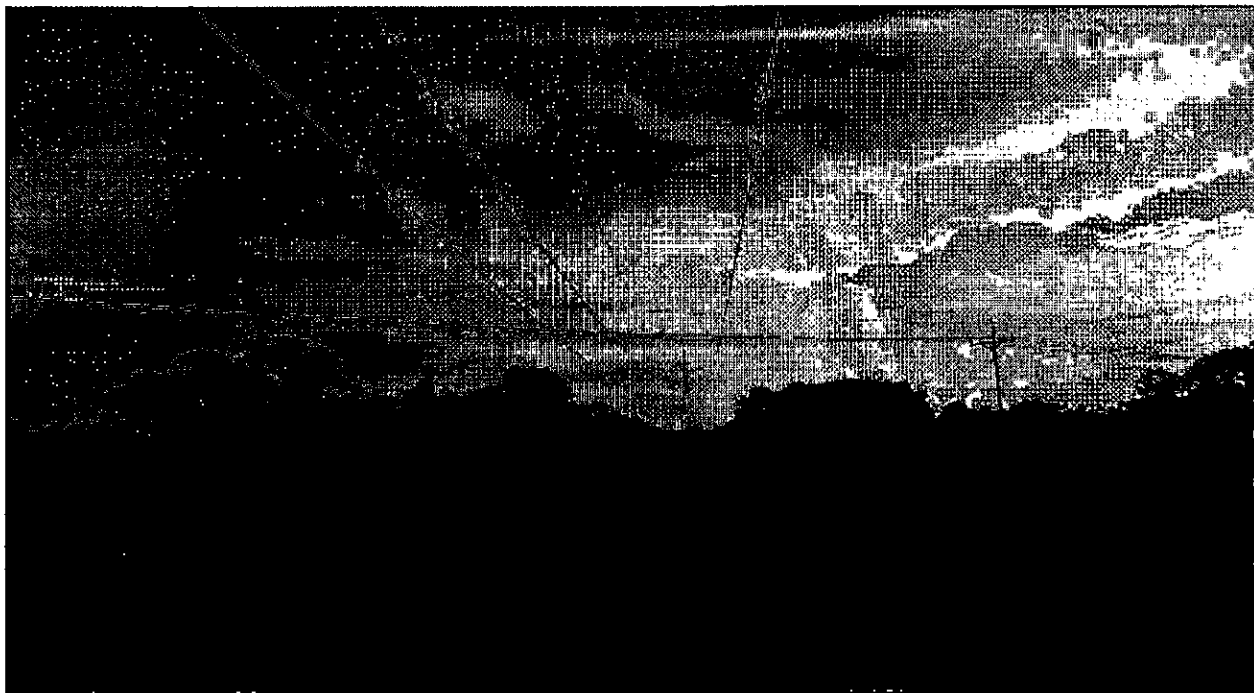
AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590,
hoy 321-53193

Versión: 2
Código: LTP010923
Fecha: 10 de abril de
2024
Página 25 de 48

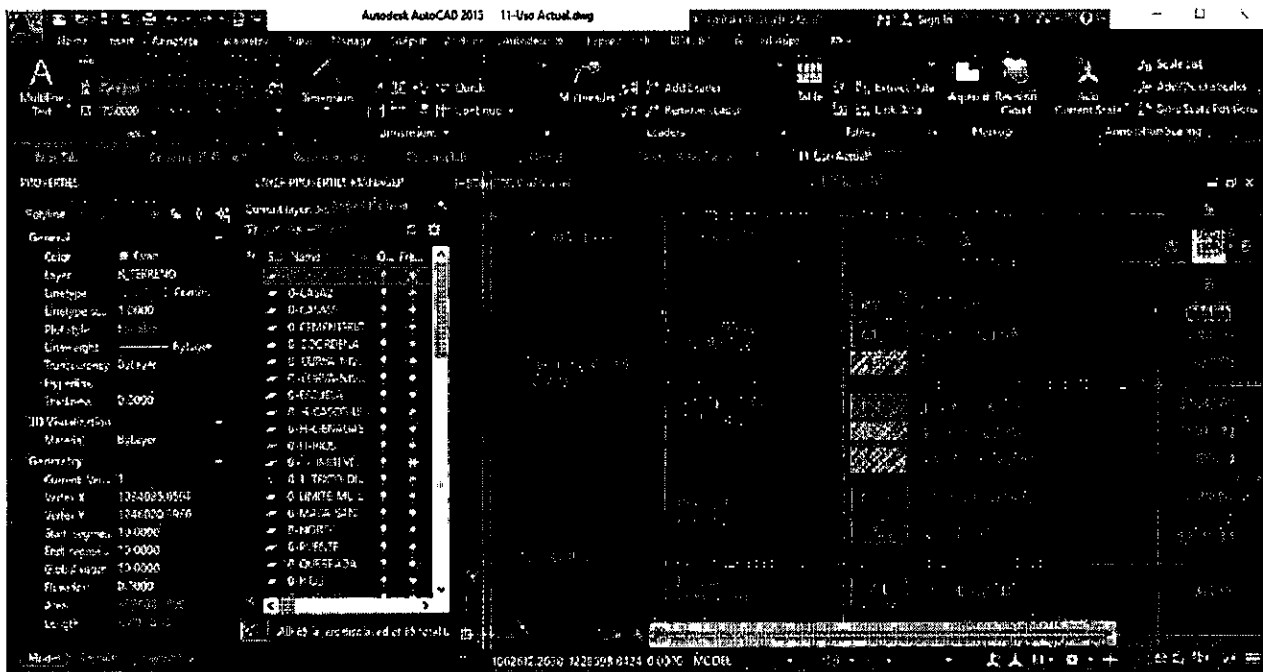
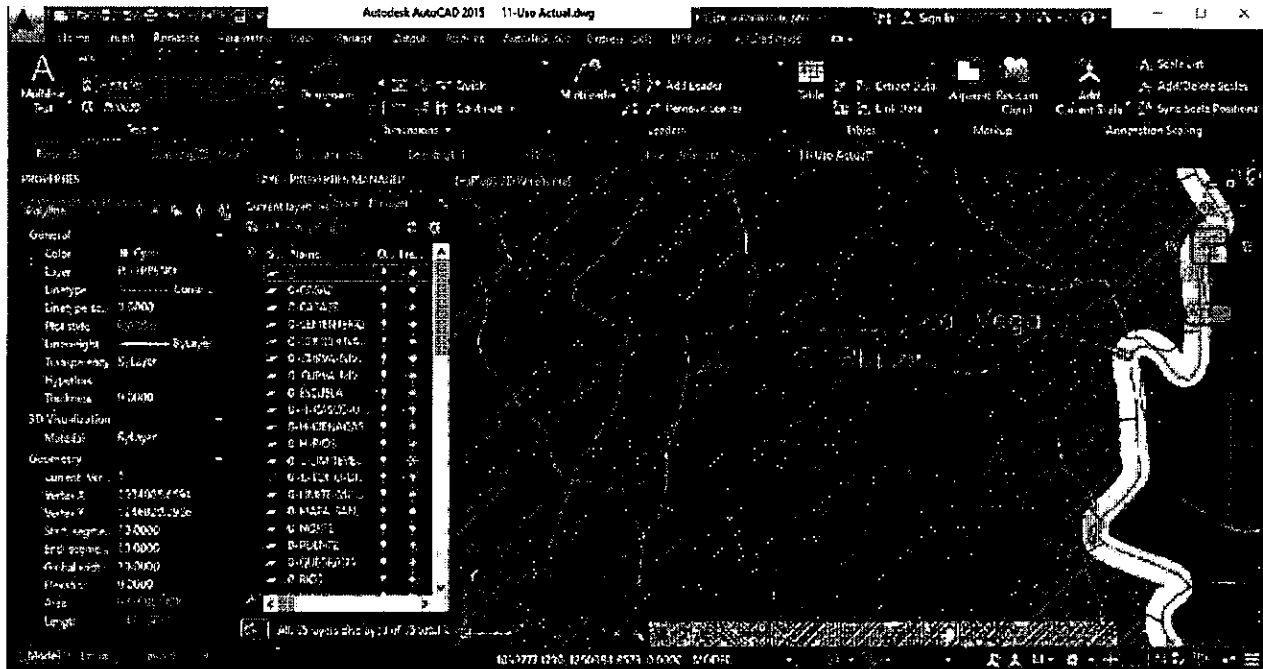
2.6. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y MEJORAS

El inmueble actualmente se destina al servicio de servidumbre eléctrica de alta tensión, así como a la preservación de lagunas.





La Ley 99 de 1993 en su artículo 65 numeral 8 establece que los Municipios deben dictar las regulaciones sobre usos del suelo, y la Ley 388 de 1997 en su artículo 7 numeral 4 establece la obligación de los Municipios de adoptar los planes de ordenamiento del territorio, motivos que nos obligan a consultar el Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Simacota, con el ánimo de evidenciar el adecuado uso de suelo dado al inmueble, y producto de esta consulta, observamos que en el mapa de Uso Potencial Mayor el inmueble se encuentra en Sistemas Silvopastoriles, son una forma de manejo integrado de tierras que combina árboles, pastos y animales en una misma área. Estos sistemas están diseñados para aprovechar de manera sostenible los recursos naturales, como la tierra, el agua y la luz solar, mientras se promueve la productividad y la conservación del medio ambiente, en el mapa de Uso Actual el inmueble se encuentra en



La Subdirección de Agrología del IGAC, cuenta con un Geovisor virtual en el que pone a disposición Estudios de Suelos con Vocación de Uso y Oferta Ambiental, considerando esta información muy relevante para el adecuado destino y explotación del predio.



Como resultado de la consulta en la Subdirección de Agrología del IGAC, tenemos las siguientes características para el suelo del inmueble:

Clasificación de tierras por su vocación de uso:	
UC Vocación: FPDc	
Vocación: Forestal	
Uso Principal: Forestal de producción de clima cálido	
Oferta ambiental:	
UC Vocación: FPDc	
Vocación: Forestal	
Oferta Ambiental: Áreas Para Producción	
Uso Principal: Forestal de producción de clima cálido	
Conflictos de uso del territorio:	
UC Conflicto: 01	
T Conflicto: Sobreutilización ligera	
Conflicto: Sobreutilización	
Características del suelo:	
UCS: LVB	
UCS F: LVBd2	
PAISAJE: Lomerío	
CLIMA: Cálido, húmedo y muy húmedo	
TIPO RELIEVE: Lomas y colinas	
LITOLOGÍA: Arcillolitas, lulitas, areniscas y arcillas	
CARACTERÍSTICAS: Relieve ligero a moderado y fuertemente ondulado con pendientes 3-7-12-25% y fuertemente quebrado 25-50%; profundos hasta muy superficiales; texturas arcillo arenosa, arcillosa, franco arenosa, franco arcillosa, franco arcillosa arenosa, franca;	
COMPONENTE: Asociación: Oxic Dystropepts; Typic Troporthents; Typic Eutropepts	
PERFIL: PS-619, PS-617, PS-272	
PORCENTAJE: 35, 30, 25	
Capacidad de uso del suelo:	
UCS CP: IVs-3	
CLASE: IV	



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590,
hoy 321-53193**

Versión: 2
Código: LTP010923
Fecha: 10 de abril de
2024
Página 30 de 48

SUBCLASE: s

GRUPO MANE: 3

UCS: MVEcp, MVEd, MVEd2, MVFap, MVFbp, MVGbp, MVGcp, MVGc2, MVHd, MVHd2, LVAd, LVAd2, LVBb2, LVBc2, LVBd, LVBd2, LVCa, LVCa2, LVCb2, LVFa, LVFap, LVFbp, PVAA, PVAb, PVAb2, PVAc, PVAc2, PVBa, PVBb2, PVBc, PVBc2, PVBd2, PVCa, PVFa, PVFap

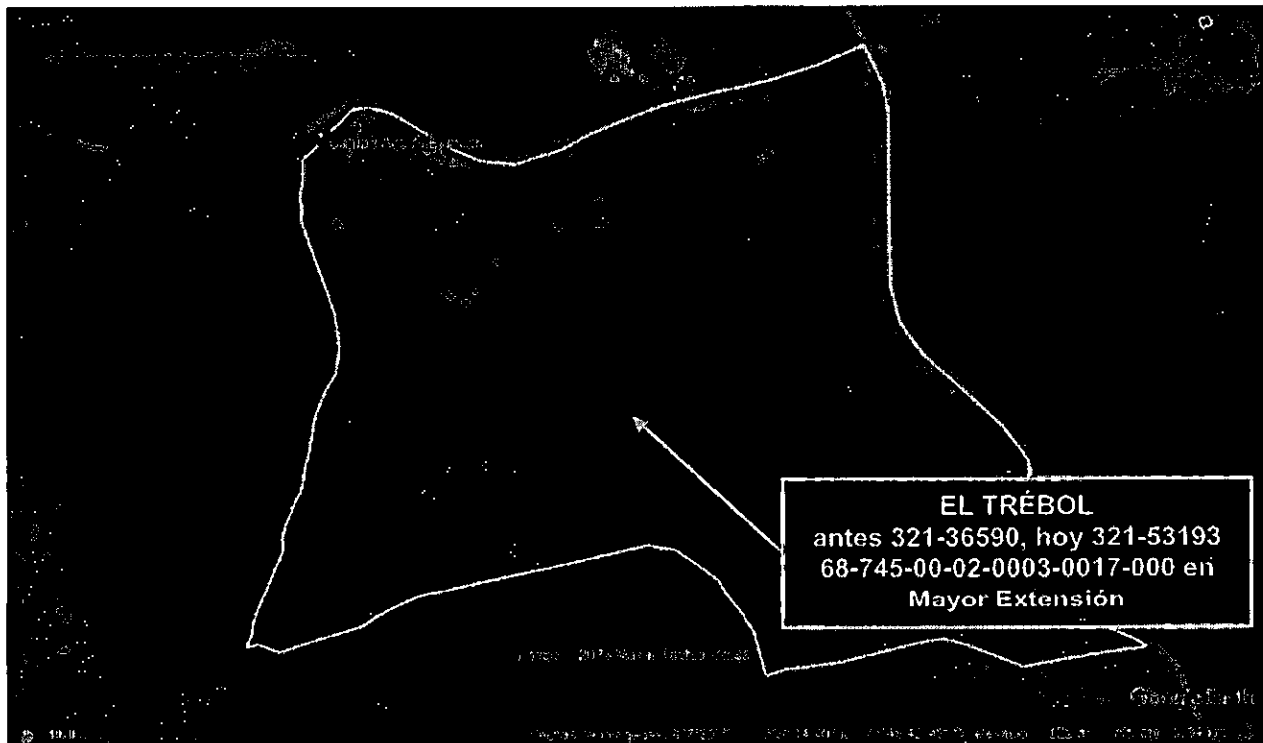
PRINCIPALES: Baja y muy baja fertilidad, contenidos altos en aluminio, poca profundidad efectiva, drenajes imperfectos y moderados, presencia sectorizada de fragmentos de roca en superficie; reacción fuerte a muy fuertemente ácida y erosión moderada

USOS RECOMENDADOS: Aquellas tierras en donde el uso de maquinaria agrícola es factible y no hay presencia de fragmentos de roca en superficie, son aptas para cultivos de maíz, plátano, yuca, cacao, sorgo y frutales como cítricos, mango, papaya, plátano; aquellos secto

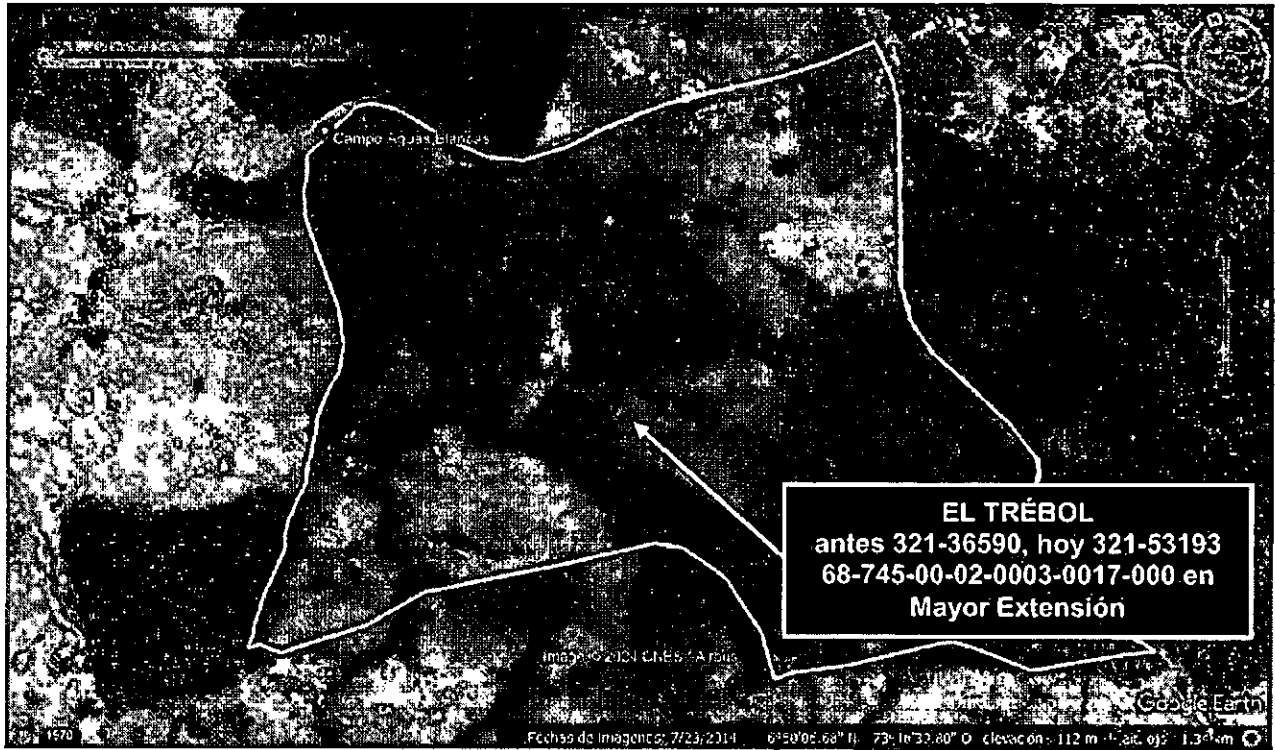
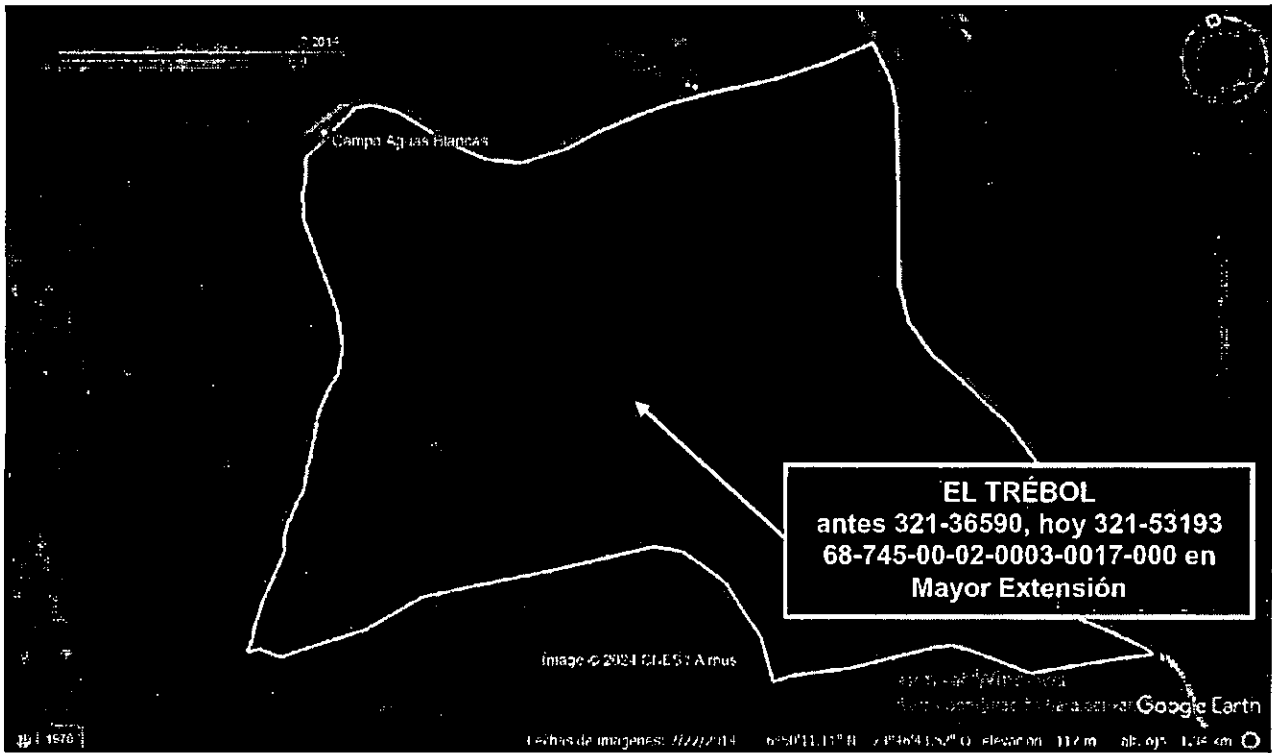
PRACTICAS_: Pastoreo semi-intensivo en pastos no manejados (vendeaguja, comino y grama dulce) y manejados como braquiaria, puntero, alemán, angletón y cultivos de palma africana, cacao y caña para producción de panela, maíz, yuca, plátano y frutales

Landsat 8 es un satélite de observación terrestre operado por la NASA y el Servicio Geológico de los Estados Unidos (USGS), provee imágenes satelitales recientes e históricas, accedemos a dichas imágenes para evidenciar la explotación agrícola del inmueble actual y en años anteriores, y producto de esta consulta, obtenemos fotografías capturadas en los años 2005, 2014, 2017, 2019, 2021 y 2023, evidenciando que se ha conservado su destino.

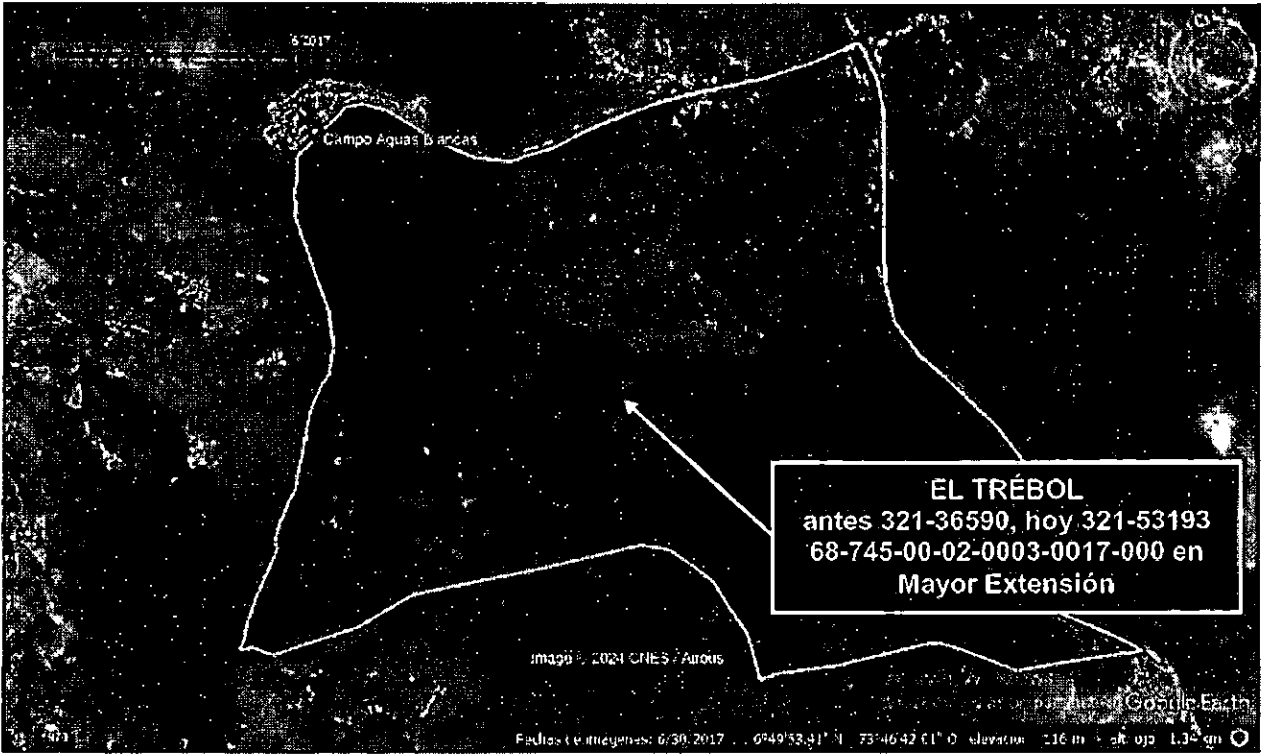
2005



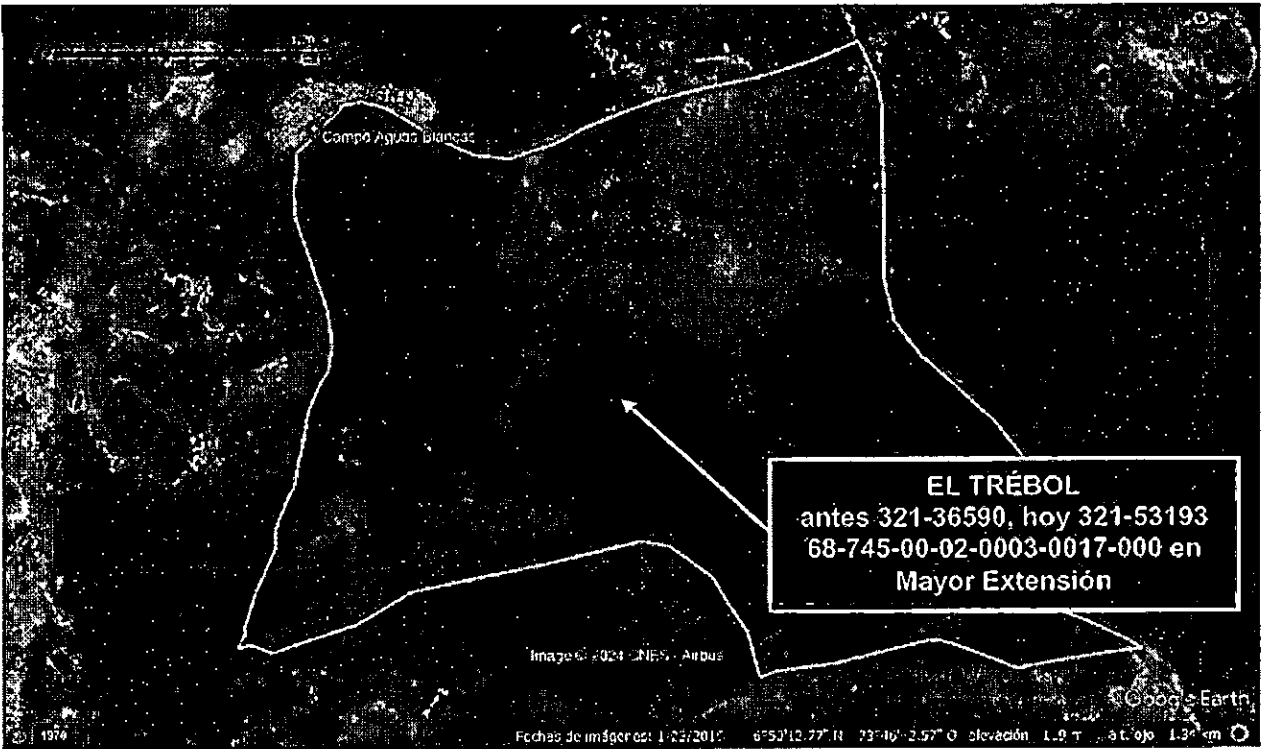
2014



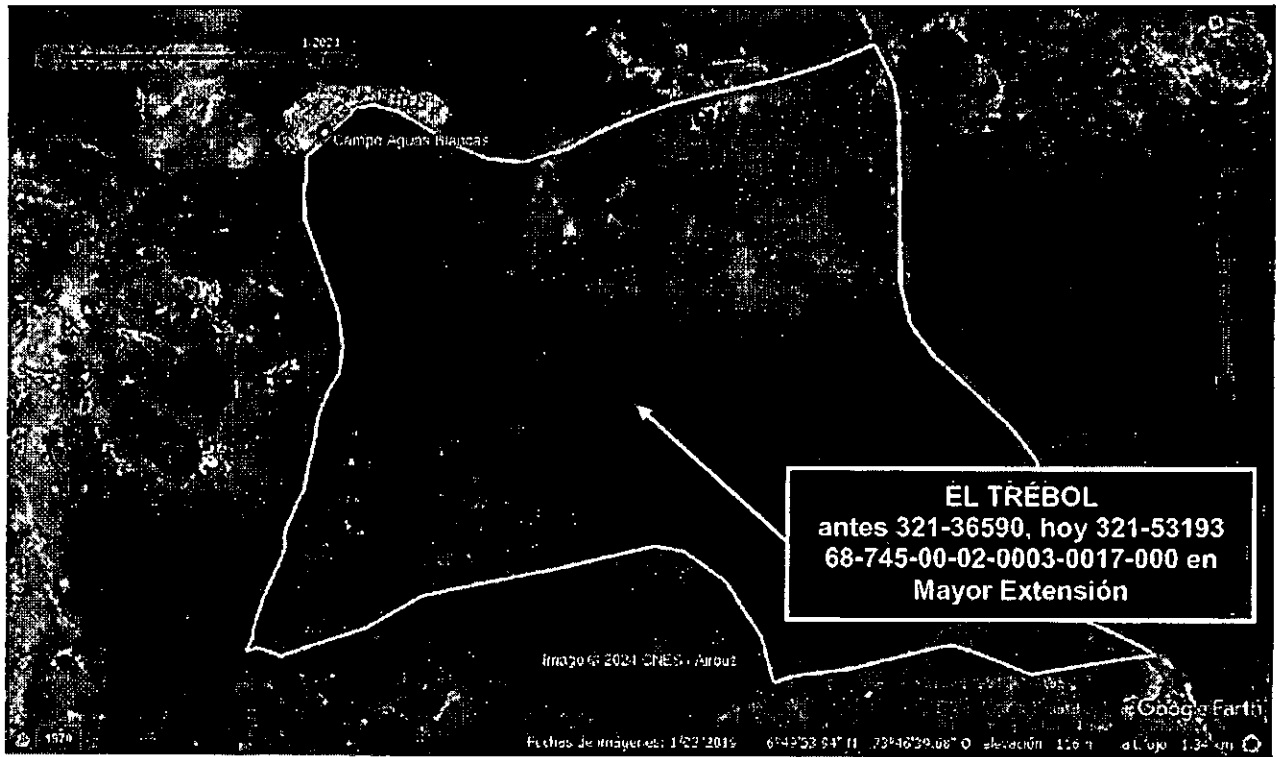
2017



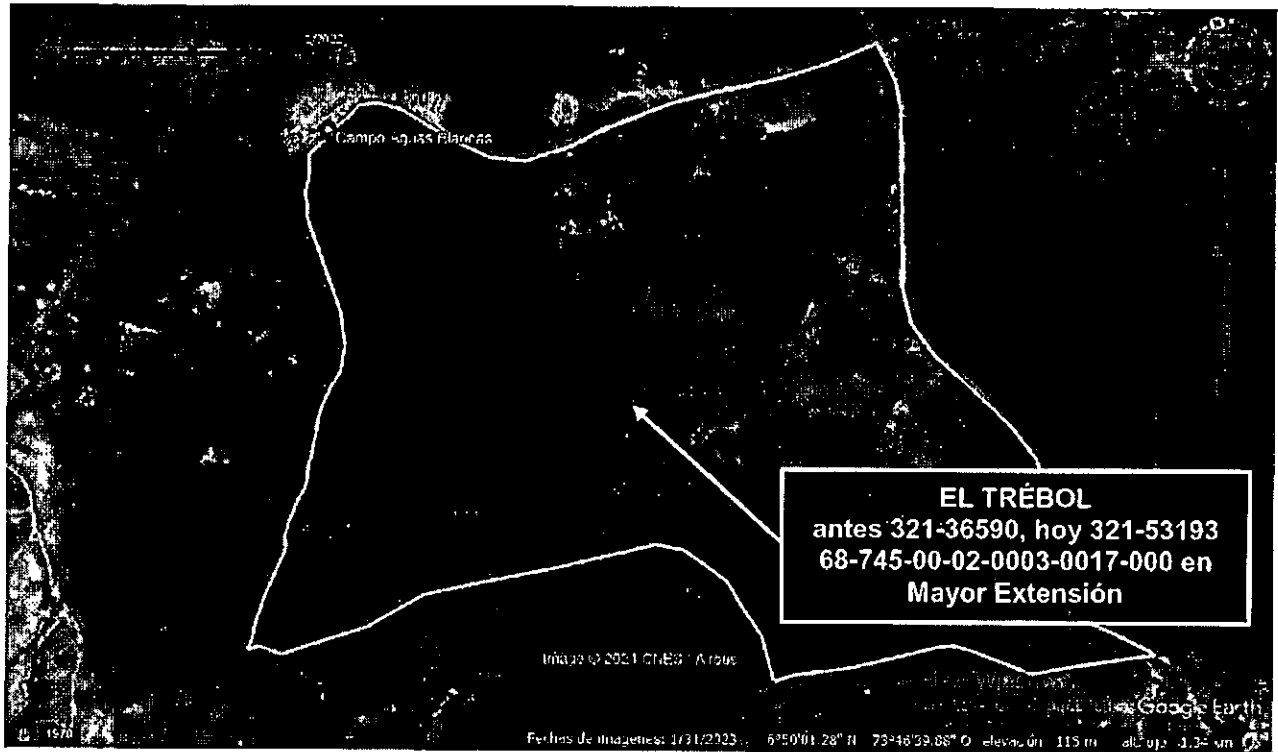
2019



2021



2023





2.7. AVALÚO COMERCIAL

En este punto debemos considerar la Resolución 1092 de 2022 del IGAC, que fijo normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales, allí se indica en forma resumida que, para determinar la indemnización por objeto de la servidumbre, se debe determinar el factor según tipo de estructura (artículo 9), para este caso, obra de utilidad pública Hidrocarburos, infraestructura línea de flujo oleoducto superficial, grado de afectación total; y el artículo 11 ibídem, nos indica que, cuando el grado de afectación sea total, el reconocimiento de la indemnización será equivalente al 100% del valor comercial unitario de terreno determinado para la zona multiplicado por el área de la franja de servidumbre.

Para la determinación del valor comercial de la zona se deberán aplicar los métodos y demás disposiciones al respecto, contenidas en la Resolución 620 de 2008 IGAC, que estableció los procedimientos para los avalúos en Colombia.

Así pues, nos permitimos elaborar un avalúo comercial para identificar el valor por metro cuadrado en el sector con las consideraciones previas de uso de suelo y mejoras, y habiendo satisfecho lo requerido por el Decreto 620 de 2008 IGAC en sus artículos 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 29, 30, 31, 32, y 37, procedemos a exponer las consultas a expertos valuadores o encuestas exigidas en el Artículo 9 y 10 ibídem, pues se acudió a información de ofertas y/o transacciones, y es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

FORMATO PARA RENDICIÓN DE DICTAMEN POR AVALÚO DE INMUEBLES

AVALÚO COMERCIAL	
Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Decreto 1420 de 1998, Artículo 2).	
PARÁMETROS EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL	
Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial (Decreto 1420 de 1998, Artículo 21).	
Reglamentación Urbanística.	EOT Simacota
Destinación Económica.	Habitaciones campesinas y explotaciones agrícolas anexas
Áreas Privadas, teniendo en cuenta los derechos de los coeficientes de copropiedad, para inmuebles sometidos a propiedad horizontal.	N/A
Valores unitarios de las diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, para inmuebles que presenten diversas zonas homogéneas.	N/A
El método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de	N/A



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590,
hoy 321-53193**

Versión: 2
Código: LTP010923
Fecha: 10 de abril de 2024
Página 35 de 48

conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

Estratificación socioeconómica

Rural

CARACTERÍSTICAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características (Decreto 1420 de 1998, Artículo 21).

TERRENO

Área

44 Hectáreas + 4000
Metros Cuadrados
Servidumbre 1: 326
Metros Cuadrados
Servidumbre 2: 3244
metros cuadrados

Ubicación

a 2.5 kilómetros al Este
del kilómetro 113.9 de
la Ruta Nacional 45
Tramo 11 Troncal del
Magdalena Sector Rio
Ermitaño - La Lizama

Topografía

Relativamente plana

Forma

Irregular

Clases de Suelo: Urbano, Rural, de
Expansión Urbana, Suburbano, o de
Protección

Rural

Norma Urbanística

EOT Simacota

Tipo de construcciones en la zona

Habitaciones campesinas

Dotación de redes de servicios públicos
domiciliarios

No

Infraestructura vial

Rural

Servicio de transporte

No

Características agrológicas del suelo
(Rurales)

Optimas

Aguas (Rurales)

Si

Estratificación socioeconómica

Rural

CONSTRUCCIONES

Área autorizada legalmente

No

Elementos constructivos en estructura

N/A

Elementos constructivos en acabados

N/A

Obras adicionales o complementarias

N/A

Edad de los materiales

N/A

Estado de conservación física

N/A

Vida útil económica y técnica remanente

N/A

Funcionalidad del inmueble para lo cual
fue construido

N/A

Características de las áreas comunes
(en Propiedad Horizontal)

N/A

CULTIVOS

Variedad

Potreros y pastos

Densidad

Aproximadamente 50%

Vida remanente en concordancia con el
ciclo vegetativo

Optimo

Estado fitosanitario

Aceptable

Productividad del cultivo, asociada a
las condiciones climáticas

N/A



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.	Versión: 2 Código: LTP010923 Fecha: 10 de abril de 2024 Página 36 de 48
AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590, hoy 321-53193	

MÉTODOS	
Para la elaboración de los avalúos, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: comparación o de mercado, renta o capitalización por ingresos, costo de reposición, o residual (Decreto 1420 de 1998, Artículo 25).	
Comparación o de Mercado. Establece valor comercial, a partir del estudio de ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 1).	Si
Capitalización de Rentas o Ingresos. Establece valor comercial, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 2).	No
Costo de Reposición. Establece valor comercial a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 3).	No
Residual. Establece valor comercial, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, y descontar los costos totales, y la utilidad esperada del proyecto constructivo (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 4).	No
ETAPAS PARA ELABORACIÓN DE AVALÚOS	
Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 6).	
Revisión de documentación	Si
Cartografía de la zona o fotografía aérea	Si
Reglamentación urbanística vigente	Si
Reconocimiento en terreno	Si
Verificar mediciones e inventario de bienes	Si
Fotografías de características	Si
Encuestas	Si
Estudio de títulos	Si
IDENTIFICACIÓN LEGAL	
En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo. Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad. Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación. Parágrafo. Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del	



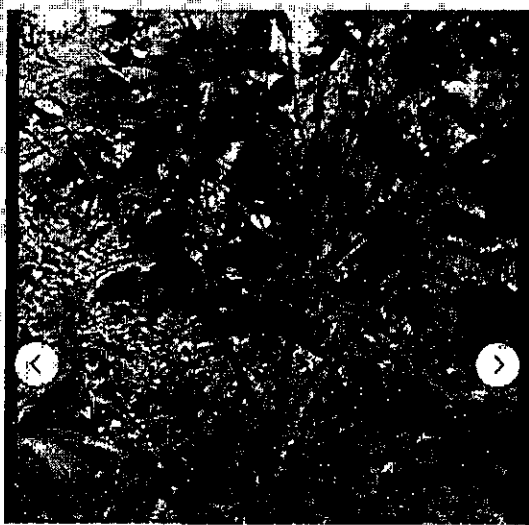
valor final o por el contrario manifestar el hecho (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 8).

Afectaciones, Servidumbres, y demás

Si, Anotación 1:
Servidumbre de
conducción de energía
eléctrica
Anotación 2: servidumbre
de oleoducto petrolera
de ocupación permanente
y tránsito y
reconocimiento de daños
(limitación al dominio)
Anotación 4: demanda en
proceso declarativo
perjuicios ejercicio de
servidumbre legal
(medida Cautelar)

ANEXO FOTOGRÁFICO

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 10).



Se vende parcela:

\$115.000.000

Viviendas en venta

Enlace comercial

Publicidad

Se ocultó el anuncio

No veas este anuncio ni otros similares en Marketplace

Undo

Se ocultó el anuncio

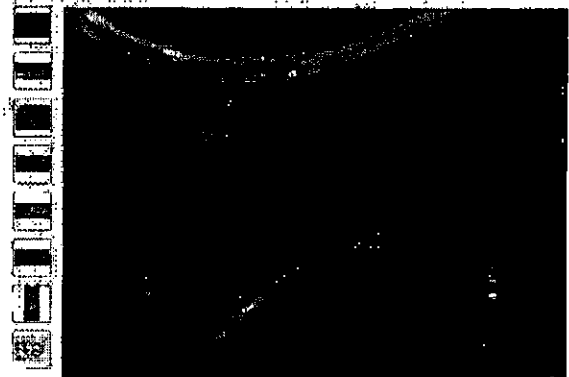
No veas este anuncio ni otros similares en Marketplace

Undo

Ubicación de la vivienda

Landmark

La ubicación es aproximada



Para el lote

Finca Venta Entre Tienda

Nueva Y La Portuna Sobre

Ruta Del Cacao Via Barranca

Bucaramanga Preco Negoc.

Procedimiento 2018

\$ 370.000.000

☒ 7 hectáreas

☒ 3 habitaciones

☒ 2 baños

Contactar

WhatsApp

Ver más propiedades con esta ubicación

Ver más

CONSULTA A VALUADORES, ENCUESTAS, OFERTAS, Y TRANSACCIONES

Consulta a expertos evaluadores o encuestas (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 9); Método de Comparación o de mercado, información de ofertas y/o transacciones (Resolución 620 de 2008 IGAC, Artículo 10); y Capítulo VII de las Fórmulas Estadísticas Resolución 620 de 2008 IGAC.

Para este avalúo, se utilizó información de mercado reciente de datos de ofertas disponibles y verificables, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Para tal fin, fue necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.



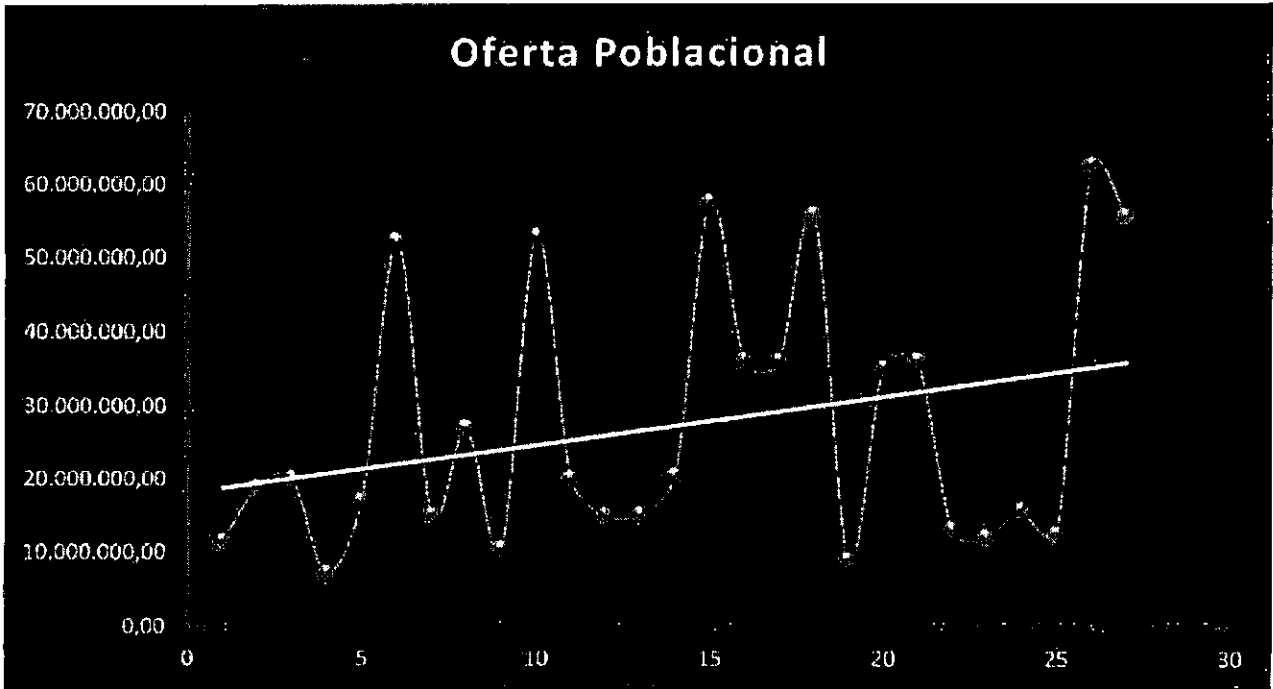
AVALÚO
Servidumbre 1 (326 m2): Un Millón Ochocientos Veinte Siete Mil Trescientos Sesenta Y Cinco Pesos M/CTE. (\$ 1.827.365)
Servidumbre 2 (3244 m2): Dieciocho Millones Ciento Ochenta Y Tres Mil Novecientos Sesenta Pesos M/CTE. (\$ 18.183.960)

DESARROLLO DEL MÉTODO UTILIZADO: Comparación o de Mercado, Procesamiento estadístico de las ofertas para determinar el valor comercial.

Se seleccionó y recopiló información de predios circundantes que se encuentran en venta en el Municipio de Simacota, Santander, teniendo en cuenta esta investigación de mercados como el total de la población en venta en el territorio, se procede a realizar el análisis estadístico, donde observamos:

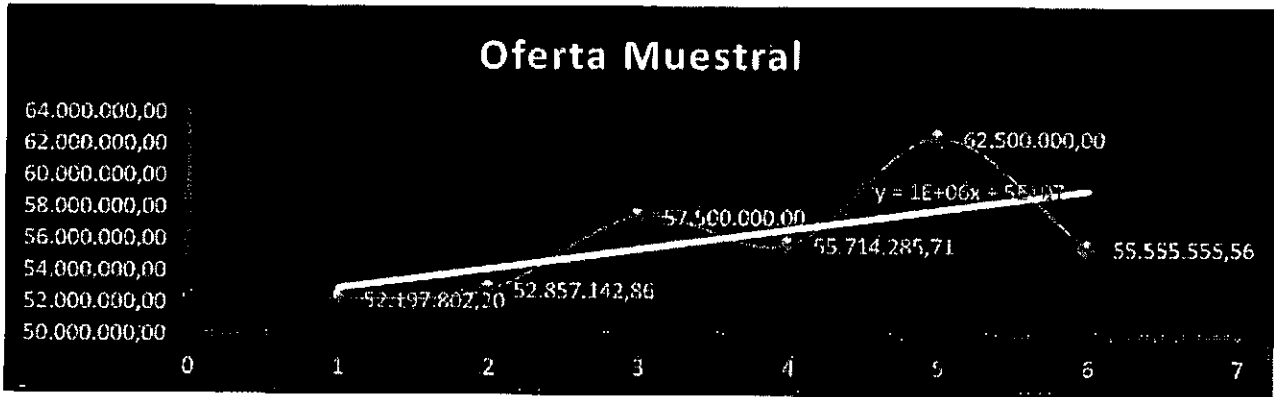
Nº	Descripción	Superficie (m2)	Valor (COP)	Valor (USD)
1	https:// Vereda guayabal - Simacota - Santander	70.00	800 000 000.00	11 428 571.43
2	https:// A 20 minutos de Yarima	40.00	750 000 000.00	18 750 000.00
3	https:// Barrancabermeja Cerca a corregimiento el Centro	130.00	2 600 000 000.00	20 000 000.00
4	https:// Via cimitarra	850.00	5 936 000 000.00	6 983 529.41
5	https:// Ruta del Sol - Sector la Lizama	100.00	1 700 000 000.00	17 000 000.00
6	Rutal Finca Ganadera topografía plana	18.20	950 000 000.00	52 197 802.20
7	https:// Finca productiva ganadera	160.00	2 400 000 000.00	15 000 000.00
8	https:// Finca topografía plana	70.00	1 890 000 000.00	27 000 000.00
9	https:// Bajo Simacota Vereda Puerto Nuevo	960.00	10 000 000 000.00	10 416 666.67
10	https:// Caserio Las Vegas y zona la fortuna ruta 66	7.00	370 000 000.00	52 857 142.86
11	https:// Finca productiva de palma	270.00	5 400 000 000.00	20 000 000.00
12	https:// Simacota bajo, Vereda Centro	50.00	750 000 000.00	15 000 000.00
13	https:// Finca Ganadera topografía plana	76.00	1 150 000 000.00	15 131 578.95
14	https:// Vereda Caño Limón	14.70	300 000 000.00	20 408 163.27
15	https:// Finca cacaotera - Sin Casa	2.00	115 000 000.00	57 500 000.00
16	https:// Finca productiva - Críticos	36.00	1 300 000 000.00	36 111 111.11
17	https:// Finca Productiva	5.00	180 000 000.00	36 000 000.00
18	https:// Via principal - Bajo Simacota	7.00	390 000 000.00	55 714 285.71
19	http:// Finca Bajo Simacota	12.30	110 000 000	8 943 089.43
20	http:// Finca Simacota, Santander	10.00	350 000 000	35 000 000.00
21	http:// Finca Simacota, Santander	10.00	360 000 000	36 000 000.00
22	http:// Finca Bajo Simacota	18.00	234 000 000	13 000 000.00
23	http:// Finca Bajo Simacota	500.00	6 000 000 000	12 000 000.00
24	http:// Finca Bajo Simacota	70.00	1 100 000 000	15 714 285.71
25	http:// Finca Bajo Simacota	12.00	150 000 000	12 500 000.00
27	http:// Finca Simacota, Santander	4.00	250 000 000	62 500 000.00
28	http:// Finca Simacota, Santander	1.80	100 000 000	55 555 555.56
Media Aritmética (X)				27 359 695.64
Desviación Estándar (S)				17 738 104.48
Coef. Variación Max. 7.5%				64.83
Coef. de Asimetría				0.79

Cuando el coeficiente de variación sea inferior a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al inmueble. Cuando el coeficiente de variación sea superior a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación, con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.



Teniendo en cuenta los parámetros establecidos anteriormente, que nos permiten como máximo un coeficiente de variación del 7.5%, se procede a tomar una muestra y lograr lo establecido.

				Valor, (p.e.) *
6	Ruta	Finca Ganadera topografía plana	18.20	950 000 000.00
10	https	Caserío Las Vegas y zona la fortuna ruta 66	7.00	370 000 000.00
15	https	Finca cacaotera - Sin Casa	2.00	115 000 000.00
18	https	Via principal - Bajo Simacota	7.00	390 000 000.00
27	https	Finca Simacota, Santander	4.00	250 000 000.00
28	http	Finca Simacota, Santander	1.80	100 000 000.00
Media Aritmética (X)				56 054 131.05
Desviación Estándar (S)				3 717 414.20
Coef. Variación Max. 7.5%				6.63
Coef. de Asimetría				1.05
Área Servidumbre 1				0.0326
Valor del Predio				1 827 364.67
Área Servidumbre 2				0.3244
Valor del Predio				18 183 960.11



VIGENCIA DEL AVALÚO:

De acuerdo al Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.		Versión: 2 Código: LTP010923 Fecha: 10 de abril de 2024 Página 40 de 48
AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590, hoy 321-53193		

su expedición, o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590,
hoy 321-53193

Versión: 2
Código: LTP010923
Fecha: 10 de abril de
2024
Página 41 de 48

Identificación, Ubicación, Cabida, y Linderos:



República de Colombia
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA
Ley 79/79

CERTIFICADO DE VIGENCIA No: 448944/2024

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA

HACE CONSTAR

Que el(la) Señor(a) CARLOS ANDRES GOMEZ CHACON, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. 13870268, se encuentra inscrito(a) en el Registro Único de Topógrafos RUTOP del CPNT como TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA de la Institución de Educación Superior UNIDADES TECNOLÓGICAS DE SANTANDER, bajo la Licencia Profesional No. 01-13368 con fecha de expedición del 30 de Septiembre de 2011.

Que el(la) Señor(a) CARLOS ANDRES GOMEZ CHACON, tiene vigente su Licencia Profesional No. 01-13368 y a la fecha NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS, que lo (la) inhabiliten en el ejercicio de su profesión.

Dada en Bogotá, D.C. a los 3 días del mes de Abril de 2024.

LUIS ALEJANDRO ZAFRA JARAMILLO
Director Ejecutivo

*Firma del profesional

*La firma del profesional es respectiva para cumplir con la obligación de su participación en procesos disciplinarios. La falta de la firma del profesional NO invalida el certificado.

Nota 1- El autor servirá por el pago de la Licencia Profesional para ejercer la profesión.
2- La validez del documento se puede verificar en la página web www.cpnt.gov.co a través del número de certificado de Vigencia.
3- Este certificado digital tiene validez de conformidad con lo establecido en el Art. 2 de la Ley 527 de 1999, decreto 1742 de 2000 y Dec. 47 del 2002 de la Ley 962 de 2005.

Calle 42 No. 8A- 69 Ciudad 001, Teléfono: 262 34 00 - 245 1888 - Bogotá, D.C.
www.cpnt.gov.co - Email: info@cpnt.gov.co - Presidencia@cpnt.gov.co



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590,
hoy 321-53193

Versión: 2
Código: LTP010923
Fecha: 10 de abril de
2024
Página 42 de 48

Estudio de Mercados:



REPÚBLICA DE COLOMBIA

COPNIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería

Certificado de vigencia y antecedentes disciplinarios
CVAD-2023-2428940

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA
COPNIA

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que YANETH LUCIA SILVA SERRANO, identificada(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA 63530915, se encuentra inscrita(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, en la profesión de INGENIERÍA DE MERCADOS con MATRÍCULA PROFESIONAL 151090-0563369-5TD desde el 15 de Abril de 2021, otorgado(a) mediante Resolución Nacional R2021065716.
2. Que el(la) MATRÍCULA PROFESIONAL es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que el(la) referida(a) MATRÍCULA PROFESIONAL se encuentra **VIGENTE**.
4. Que el profesional no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación se expide en Bogotá, D.C., a los once (11) días del mes de Diciembre del año dos mil veintres (2023).

Rubén Darío Gómez Arbeláez

Firma del titular (*)

Con el fin de verificar que el titular ejerce su participación en procesos estables de selección de contratistas, la falta de firma del titular no invalida el Certificado.
El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999. Para verificar la firma digital, consulte las propiedades del documento original en formato pdf. Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en la siguiente web: https://tramite.copnia.gov.co/Copnia_NombrarCertificado.aspx?CodigoCertificado=15109005633695TD indicando el número del certificado que se encuentra en la esquina superior derecha de este documento.

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA – COPNIA
Calle 78 N° 9 - 57 - Teléfono: 322 0191 - Bogotá D.C.
e-mail: contactenos@copnia.gov.co
www.copnia.gov.co



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590,
hoy 321-53193**

Versión: 2
Código: LTP010923
Fecha: 10 de abril de
2024
Página 43 de 48

Avalúo Comercial:



PIN de Validación: 55030a78



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900798614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2010 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **LUDWING ANDRES VELASQUEZ MENDEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1100950536, 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-1100950536**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **LUDWING ANDRES VELASQUEZ MENDEZ** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1. Inmuebles Urbanos			
Alcance:			
Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.			
Fecha de inscripción 23 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 24 Sep 2020	Regimen Regimen Académico

Categoría 2. Inmuebles Rurales	
Alcance:	
Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	
Fecha de inscripción 30 Sep 2020	Regimen Regimen Académico

Categoría 3. Recursos Naturales y Suelos de Protección	
Alcance:	
Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.	
Fecha de inscripción 30 Sep 2020	Regimen Regimen Académico

Página 1 de 5



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590,
hoy 321-53193

Versión: 2
Código: LTP010923
Fecha: 10 de abril de
2024
Página 44 de 48



PIN de Validación: b5C30af8



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590,
hoy 321-53193**

Versión: 2
Código: LTP010923
Fecha: 10 de abril de
2024
Página 45 de 48



PIN de Validación: b5030af8



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance:

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción:
30 Sep 2020

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance:

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción:
30 Sep 2020

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance:

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

Fecha de inscripción:
30 Sep 2020

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance:

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

Fecha de inscripción:
30 Sep 2020

Régimen:
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance:

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



PIN de Validación: b5C30a18



Fecha de inscripción 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	
Alcance	
Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	
Fecha de inscripción 30 Sep 2020	Regimen Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 02 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SAN GIL, SANTANDER
Dirección: CALLE 1B # 4 -70
Teléfono: 3188465588
Correo Electrónico: lud.andres@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Tecnico Laboral Por Competencias en Auxiliar de Avalúos y Liquidación- Corporación Educativa Técnica y Empresarial Kaizen

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUDWING ANDRES VELASQUEZ MENDEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1100950536

El(la) señor(a) LUDWING ANDRES VELASQUEZ MENDEZ 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.



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.

**AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590,
hoy 321-53193**

Versión: 2
Código: TTP010923
Fecha: 10 de abril de
2024
Página 47 de 48



PIN de Validación: b5030af8



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

b5030af8

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 Abril del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal



GÓMEZ JOYA INGENIERÍA S.A.S.	Versión: 2 Código: LTP010923
AVALÚO COMERCIAL antes 321-36590, hoy 321-53193	Fecha: 10 de abril de 2024 Página 48 de 48

3. CONCLUSIONES

Se estudia el inmueble en Identificación, Ubicación, Cabida, Linderos, Información Ambiental y Geológica, Explotación Económica y Mejoras, y se efectúa avalúo comercial de conformidad con la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

