Barrancabermeja, 9 de diciembre de 2024

Doctora:
DIANA MERCEDES RONDEROS CEBALLOS
SECRETARIA RECURSO FISICO
Ciudad

ASUNTO: Entrega Avalúo de Reposición.

Respetada Doctora:

Por medio de la presente me permito entregar Avalúo Comercial del predio Lote Escuela, de acuerdo a lo solicitado por la Secretaría Jurídica según oficio S.J 118-24 del 12 de julio de 2024.

Quedo atento a cualquier inquietud.

Cordialmente,

MAURICIO A. VERA GALLARDO
ARQUITECTO
CPS 2545-24

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Revisó	Mauricio Alfonso Vera Gallardo – Arq.CPS		9 de diciembre de 2024
Aprobó	Dra. Diana Mercedes Ronderos Ceballos - SRF		9 de diciembre de 2024
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			

DATOS GENERALES DEL AVALUO

CLASE DE AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	DISTRITO DE BARRANCABERMEJA SECRETARIA JURIDICA
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	LOTE ESCUELA PARAJE EL ZARZAL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA DEPARTAMENTO DE SANTANDER
CLASE DE INMUEBLE	PREDIO RURAL
PROPIETARIO	GERMAN RICARDO CALDERON CONTRERAS Y OTROS
PERITO AVALUADOR	ARQ. MAURICIO ALFONSO VERA GALLARDO
FECHA DE SOLICITUD	12 DE JULIO DE 2024
FECHA DE VISITA	6 DE SEPTIEMBRE DE 2024
FECHA DE INFORME	9 DE DICIEMBRE DE 2024

CONTENIDO

DATOS GENERALES DEL AVALUO 2
1. INTRODUCCIÓN 4
2. LIMITACIONES DEL AVALUO 4
3. MEMORIA DESCRIPTIVA 5
4. EL MUNICIPIO 6
5. EL SECTOR 6
6. EL PREDIO 7
8. IDENTIDAD PREDIAL 10
9. LINDEROS 10
10. AREAS 10
11. REGLAMENTACION 10
12. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION 13
13. CONSIDERACIONES 13
14. METODOLOGÍA AVALUATORIA 14
15. ANALISIS DE VALORES 15
16. DETERMINACIÓN DEL VALOR 19
ANEXO 1. REGISTRO FOTOGRAFICO 20
ANEXO 2. CONSULTA PREDIAL ..... **¡Error! Marcador no definido.**
ANEXO 3. CONSULTA IGAC ..... **¡Error! Marcador no definido.**
ANEXO 4. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO ..... **¡Error! Marcador no definido.**
ANEXO 5. CONSULTA ESTUDIO DE MERCADO 23

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALUO

Avalúo Comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2.008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.2. DEFINICION

AVALUO COMERCIAL de un inmueble es el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan al bien. (Art 2º Decreto 1420 de 1998).

VALOR DE MERCADO se define como la cuantía estimada por un valuador, 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 la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción. (Guía Técnica Sectorial Colombiana GTS 02, Icontec - RNA).

1.3. ALCANCE DEL TRABAJO

El presente informe corresponde al Avalúo Comercial actual de terreno y construcciones, donde funciona la Institución Educativa San Marcos.

Por encargo del Distrito de Barrancabermeja para estimar el valor comercial del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta el contexto económico al momento del avalúo y los factores de comercialización que pueden incidir en la estimación de valor final.

2. LIMITACIONES DEL AVALUO

Las siguientes especificaciones y condiciones límites se aplican al avalúo aquí presentado:

1. La entidad contratante suministró la información de la propiedad, incluyendo la dimensión general del predio y la documentación legal.
2. Las fotografías y características generales se tomaron de la observación personal del perito que realiza la visita de inspección.
3. De acuerdo con el conocimiento y la opinión del avaluador, las explicaciones y conceptos obtenidos en este informe son demostrables.
4. La aplicación de las normas urbanísticas aplicables al predio en cuanto a uso y normatividad general de densidades y edificabilidad, son tomadas de los documentos aportados por el contratante sobre el tema.
5. El presente informe es propiedad intelectual, y por lo tanto, está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a las cifras contenidas en el, sin la aprobación escrita.
6. Se informa al usuario que el presente informe es confidencial, los avaluadores que en el intervinieron, y para el (los) usuarios a quien (es) se dirige, ni los avaluadores pueden aceptar responsabilidad por el uso de la valuación por terceros que se apoyen en él.
7. Las dimensiones y área de la propiedad fueron suministradas por el contratante y el propietario del predio y no han sido verificadas legalmente ni por levantamiento con peritos calificados contratados por el contratante del proceso valuatorio, los planos, imágenes incluidos en este informe, son a manera ilustrativa y no se asume responsabilidad alguna por su exactitud.
8. Ningún tipo de estudio de suelo o geológico fue realizado en el presente proceso valuatorio, tampoco se realizó un análisis o estudio del subsuelo en cuanto a la existencia de aguas profundas, ductos de petróleo, gas, u otro tipo de minerales y sus respectivos derechos de uso o explotación.
9. El valor de mercado estimado que contiene este informe excluye específicamente el impacto de daños de tipo estructural o contaminación ambiental, como consecuencia

de temblores u otras causas de fuerza mayor. Si se desea conocer las condiciones de capacidad portante del suelo y sus estructuras, es conveniente que el contratante consulte a personal especialistas en estos temas que pueden brindar mayor certeza al respecto con los estudios correspondientes.

10. El uso de este avalúo es propiedad privada y confidencial.
11. El avaluador no puede ser requerido para testimonio ni ser llamado a juicio por razón de este avalúo en referencia a la propiedad de los mismos, a no ser que se hagan arreglos previos.
12. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el Código de 6tica del Avaluador y sus normas de comportamiento, lo mismo que los avaluadores satisfacen los requisitos de capacitación profesional y experiencia suficiente en la zona y clase de inmueble que se está avaluando.
13. El presente encargo valuatorio se ejecuta por medio del contrato de prestación de servicios No 3903-24 cuyo objeto es la "Prestación de servicios profesionales como arquitecto para acompañar y acompañar técnicamente a la Secretaría de Recurso Físico de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja en el marco del proyecto fortalecimiento institucional a la gestión administrativa, jurídica y financiera de la Secretaría de Recurso Físico y a la administración del Centro Popular Comercial del Distrito de Barrancabermeja".

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1. SOLICITANTE DEL AVALUO

Alcaldía Distrital de Barrancabermeja – Secretaría Jurídica.

3.2. DESTINATARIO DEL AVALUO

Alcaldía Distrital de Barrancabermeja – Secretaría Jurídica.

3.3. USO QUE SE LE DARA AL INFORME VALUATORIO

Como requisito para la entrega del inmueble en administración solicitada por la Secretaría Jurídica de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja.

3.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Consulta VUR de la matrícula inmobiliaria 303-104812 del 10 de septiembre de 2024.
- Escritura Pública Número 0814 otorgada el 4 de mayo de 2024 por la Notaría Primera del Círculo de Barrancabermeja.

3.5. PROPIETARIO

Propietario	GERMAN RICARDO CALDERON CONTRERAS Y OTROS
Identificación C.C.	5603331
Matricula Inmobiliaria	303-104812
Título de Propiedad	Escritura Pública Número 0814 otorgada el 4 de mayo de 2024 por la Notaría Primera del Círculo de Barrancabermeja. (División Material)

La anterior información no es un estudio de títulos.

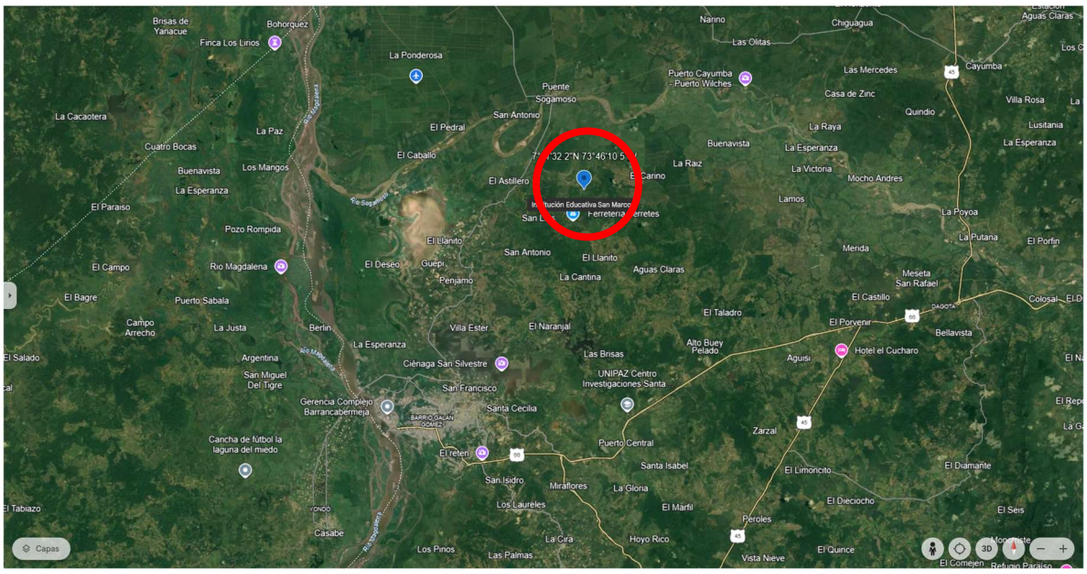
3.6. NOMENCLATURA

De acuerdo a los documentos suministrados, el inmueble se identifica con la siguiente nomenclatura:

Lote Escuela, Paraje El Zarzal, Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.

3.7. UBICACIÓN

El predio materia del presente avalúo comercial se encuentra ubicado en el Paraje El Zarzal, hacia el norte del perímetro urbano del Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.



INFORMACION TOMADA DE GOOGLE MAPS.

Coordenadas Geográficas 7.1922475, -73.7694533.

3.8. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

Físicamente se trata de un predio rural con vocación institucional, que corresponde a una edificación para el funcionamiento de una institución educativa.

4. EL MUNICIPIO

La ciudad de Barrancabermeja está localizada en la Provincia de Mares en las coordenadas latitud 7º 03’ 48” longitud 73º 51’ 50” a 75.94 metros de altura sobre el nivel del mar. Barrancabermeja presenta una extensión territorial en la zona urbana de un área de 35 km2 para un 3.0%, y en la zona rural 1.119 km2 para un 97%, para un total de 1.154 km2. Con una población de 254.176 habitantes de los cuales 232.754 corresponden a la zona urbana y 21.422 al sector rural según ajuste realizado por la Oficina Asesora de Planeación Municipal del censo al año 2003. Limita al Norte con el Municipio de Puerto Wilches, Sabana de Torres y Girón; al Sur con los Municipios de Puerto Parra, Simacota y San Vicente de Chucurí; al Oriente con los Municipios de San Vicente de Chucurí y Betulia; al Occidente con el municipio de Yondó (Antioquia), por el Río Magdalena. Con una temperatura promedio de 28º grados, con una división política de 7 comunas y 6 Corregimientos, está rodeada de un sin fin de ciénagas y quebradas, a pesar que no es una isla.

Está sobre la ruta nacional 66, a 29 kilómetros de la Troncal del Magdalena y se encuentra a 163 km de Bucaramanga, la capital del departamento de Santander. No hay ningún tipo de elevación en la ciudad, pero el área rural está atravesada en la sección oriental del área total municipal por la serranía de los Yariguíes. La principal y más conocida elevación de la serranía es la meseta de San Rafael.

5. EL SECTOR

El inmueble se encuentra ubicado en el área rural de la Vereda Tabla Roja, a unos 25,00 kilómetros aproximadamente de la carretera que conduce del casco urbano de Barrancabermeja hacia el sector de Puente Sogamoso. Se encuentra ubicado hacia el norte del casco urbano del casco urbano del Distrito de Barrancabermeja, en su entorno inmediato encontramos fincas con actividades ganaderas y agrícolas.

5.1. DELIMITACIONES DEL SECTOR

Norte: Con el río Sogamoso.
Sur: Con zona rural de las Veredas Llanito Alto y La Arenosa.

Oriente: Con zona rural de las Veredas La Raiz y Capote del Corregimiento Meseta de San Rafael.

Occidente: Con zona rural de la Vereda Llanito Bajo, y carretera que conduce a Puerto Wilches.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR
El sector presenta actividad agropecuaria.

5.3. CARACTERISTICAS CLIMATOLOGICAS
El sector presenta una temperatura promedio de 32° C, y un clima tropical semi húmedo con dos periodos de lluvia y dos periodos de verano.

5.4. RECURSOS HIDROLOGICOS
La región objeto del presente avalúo se encuentra irrigada por las ciénagas El Llanito y San Silvestre, que hacen parte de la cuenca hídrica del Río Sogamoso.

5.5. TIPO DE EDIFICACION
Existen viviendas rurales para los propietarios de las fincas y para los trabajadores de las mismas, corrales para ganado y bodegas para insumos.

5.6. ESTRATO SOCIOECONOMICO
No se especifica, dado que la estratificación socioeconómica aplica únicamente para los inmuebles destinados a vivienda, no aplica para usos diferentes (rurales, comercio y servicios o industria), de acuerdo con lo establecido en la ley 142 de 1994.

5.7. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR
La Ruta del Cacao, la Vía Yuma, la Ruta del Sol, la carretera que conduce a Puerto Wilches, y el Aeropuerto Yariguíes.

5.8. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA
Servicio de energía brindado por la empresa ESSA a la mayoría del sector. El servicio de acueducto se maneja por medio del acueducto veredal y pozos perforados con tratamiento de potabilización del agua. El tratamiento de las aguas servidas es a través de planta de tratamiento de aguas residuales. Infraestructura vial con buenas condiciones técnicas. Transporte público intermunicipal.

5.9. TOPOGRAFIA DEL SECTOR
El sector contempla una topografía tipo Lomas y Colinas (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.

5.10. VÍAS DE ACCESO AL SECTOR
La Ruta del Cacao, la Vía Yuma, la Ruta del Sol, la carretera que conduce a Puerto Wilches, y el Aeropuerto Yariguíes.

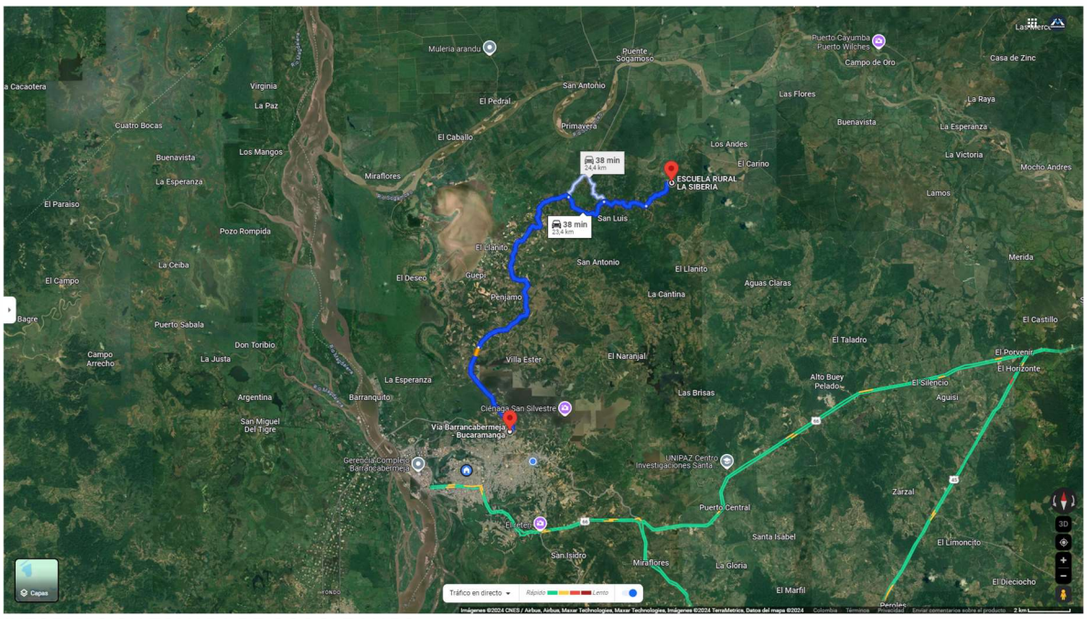
5.11. SITUACION DE ORDEN PUBLICO
Actualmente se observó en el sector tranquilidad relativa entre sus moradores.

5.12. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
El sector cuenta con una perspectiva de valorización estable, por su ubicación y acceso cerca de una vía de importancia regional y gran afluencia vehicular, así como la gran demanda de tierras que se presenta en el sector.

6. EL PREDIO

6.1. EL TERRENO
6.1.1. UBICACIÓN

El predio objeto de este avaluó se localiza a 23,4 kilómetros aproximadamente hacia el norte del perímetro urbano del Distrito de Barrancabermeja, partiendo del sector conocido como el intercambiador de la Vía Yuma y tomando la vía que conduce a Puente Sogamoso en 16,3 kilómetros, volteamos a la derecha (oriente) tomando la carretera que conduce a la Vereda Tabla Roja en 5,1 kilómetros, y volteamos a la izquierda (norte) en 2,0 kilómetros hasta llegar al Caserío San Marcos donde se encuentra el predio objeto del presente avalúo.



INFORMACION TOMADA DE GOOGLE MAPS.

Coordenadas Geográficas 7.1922475, -73.7694533.

6.1.2. FORMA GEOMETRICA

El predio presenta muy buenas especificaciones en cuanto al área se refiere. En cuanto a su conformación se refiere, encontramos que es de forma irregular, con una extensión superficiaria de 2.303 hectáreas. Su relación frente y fondo son bien proporcionados, y no presenta problemas urbanísticos, de linderos ni de suelos.



6.1.3. TOPOGRAFIA Y RELIEVE
El terreno objeto del presente avalúo presenta topografía ondulada, permitiendo total versatilidad al momento de su aprovechamiento.

6.1.4. FRENTE(S) SOBRE VIA(S)
El inmueble tiene frente de 233,00 metros sobre la carretera que conduce al Caserío San Marcos, vía vehicular sin pavimentar.

6.1.5. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FISICOS
El predio objeto del presente avalúo presenta una topografía ondulada con pendientes de hasta el 30%, además en los documentos suministrados se mencionan cinco servidumbres de acceso a los predios de la misma subdivisión.

6.1.6. EXPLOTACION ACTUAL
El predio es un bien privado, y actualmente cuenta con actividad institucional donde funciona una escuela rural.

6.1.7. RECURSO HIDRICO
El predio no cuenta con recurso hídrico natural.

6.2. LAS CONSTRUCCIONES

6.2.1 DISTRIBUCION ESPACIAL
La edificación corresponde a una institución educativa levantada sobre un lote de terreno distribuido de la siguiente manera:

Bloque 1: área de clases con dos aulas de clase, una bodega, y dos habitaciones.
Bloque 2: área de comedor con una cocina y un área de mesas.
Bloque 3: batería de baños con baño de niñas, baño de niños, y un baño frontal sin aparatos sanitarios.

6.2.2 ESPECIFICACIONES TECNICAS
La construcción es de tipo tradicional, y su sistema constructivo en general presenta las siguientes especificaciones:

Estructura: muros de carga en ladrillo arcilla tipo arrobero.
Entrepisos: no hay
Mampostería: muros en ladrillo de arcilla tipo arrobero.
Fachada: pañete y pintura de vinilo.
Escaleras: no hay.
Cubierta: teja ondulada de asbesto cemento sobre estructura de madera.
Cielo raso: lámina plana de asbesto cemento.
Acabado Muros: pañete y pintura de vinilo, enchapes de cerámica a media altura en cocina y baños.
Pisos: cemento esmaltado en aulas de clase, bodega, habitaciones, área de comedor y cocina, baldosa de cerámica en baños.
Baños: enchape en baldosa de cerámica con altura de 1,00 mt, aparatos sanitarios de línea sencilla, lavamanos fundido en ladrillo y cerámica.
Cocina: enchape de zona húmeda en baldosa de cerámica, mesón en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable.
Instalaciones Sanitarias: desagües en tubería de PVC (se presume).
Instalaciones Hidráulicas: en tubería de gres (se presume), se dispone de buenas redes de conducción.
Instalaciones Eléctricas: cuenta con un registro, sus acometidas instaladas de acuerdo a las normas de la ESSA.
Puertas Exteriores: en lámina metálica.
Puertas interiores: en lámina metálica.
Ventanas: en lámina metálica y vidrio plano.

7. IDENTIDAD PREDIAL

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSION
LOTE ESCUELA	303-104812	68081000100060041000

Fuente: Folio de Matricula Inmobiliaria No. 303-104812, registrado en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Barrancabermeja, Santander.

PREDIO	CEDULA CATASTRAL
PREDIO RURAL SAN MARCOS	68081000100060041000

Fuente: Consulta en el Geoportal del Catastro Barrancabermeja.

8. LINDEROS

Según el certificado de tradición y la escritura de división material, los linderos son los siguientes:

NORTE: del punto 104 al punto 105 en una longitud de 162,00 metros colindando con el Lote 8 de la misma subdivisión.
ORIENTE: del punto 105 al punto 110 en una longitud de 79,00 metros colindando con el Lote 14 de la misma subdivisión.
SUR: del punto 110 al punto 118 pasando por el punto 121 en una longitud de 229,00 metros colindando con el Lote 13 de la misma subdivisión y vía interna existente al medio.
OCCIDENTE: del punto 118 al punto 104 en una longitud de 233,00 metros colindando con vía interna existente al medio.

9. AREAS

9.1.1. AREAS DE TERRENO

DESCRIPCION	AREA HAS
Area según Certificado de Tradición	2,303
Area catastral	155,950

Nota: Las áreas consignadas en las Escrituras e información predial no coinciden, por lo tanto, para la presente valuación se toman como ciertas las registradas en el Certificado de Tradición y la Escritura de División Material (**2,303 has**).

9.1.2. AREAS CONSTRUCCION

DESCRIPCION	AREA M2
Bloque 1 de aulas	126,72
Bloque 2 comedor	42,83
Bloque 3 baños	20,70
AREA TOTAL CONSTRUCCION	**190,25**

10. REGLAMENTACION

Según Acuerdo 018 del 1 de marzo de 2022, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio del Barrancabermeja, el predio se encuentra definido así:

Sector Normativo	Rural
Area de Actividad	Agropecuaria
Zonificación Ambiental	Areas Forestales Protectoras AFP

Artículo 195. De la zonificación y reglamentación del uso del suelo rural.
Los usos del suelo rural se reglamentan a partir de la Zonificación ambiental, definida a continuación, de manera consecuente con sus potencialidades y la significancia ambiental

para el territorio.

Artículo 196. De la zonificación ambiental.
Dentro del Municipio se consideran las siguientes categorías de áreas de significancia ambiental, las cuales se espacializan en el mapa respectivo (17: Zonificación Ambiental):
- *Áreas forestales protectoras.*
- *Áreas forestales protectoras – productoras*
- *Áreas de interés público e importancia ambiental para el abastecimiento del recurso hídrico.*
- *Revegetalización de áreas improductivas.*

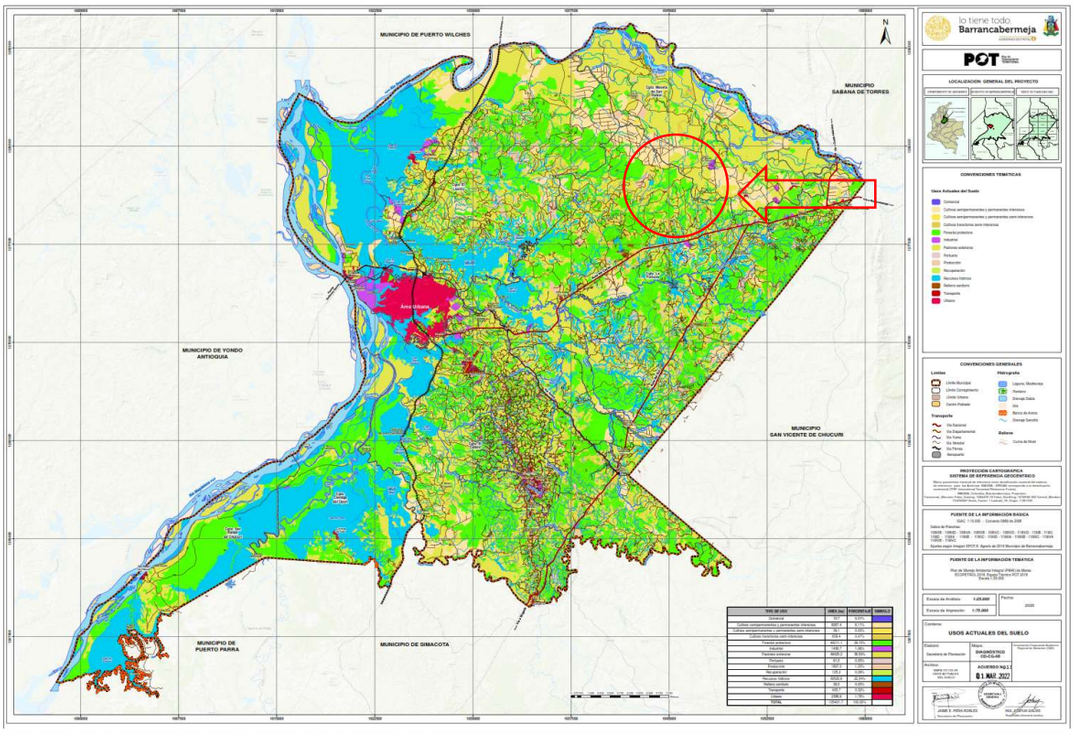
Artículo 197. De la zonificación ambiental de áreas ambientales, rurales y suburbanas.
Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas; o por terrenos donde se interrelacionan usos de suelo urbano con el rural y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad, y densidad. Dentro del Municipio se consideran las siguientes categorías para la zonificación de áreas rurales y suburbanas, las cuales se espacializan en el mapa respectivo (18: Zonificación Ambiental)
- *Parcelaciones rurales con fines de construcción de vivienda campestre.*
- *Áreas agropecuarias*
- *Áreas susceptibles de actividad minera y de hidrocarburos*
- *Áreas de restauración morfológica*
- *Áreas de actividad industrial*
- *Suelo suburbano*
- *Áreas de recreación*

Artículo 198. Del régimen de usos de las zonas ambiental, rurales y suburbanas.

- ***Áreas forestales protectoras:***
- *Uso Principal: Prevalece el efecto protector.*
- *Usos compatibles: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.*
- *Usos condicionados: Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento de productos forestales secundarios para cuya obtención no requiera cortar árboles, arbustos o plantas en general.*
- *Usos prohibidos: Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, parcelaciones, loteos para fines de construcción de viviendas y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa, la pesca y la casa para comercialización.*

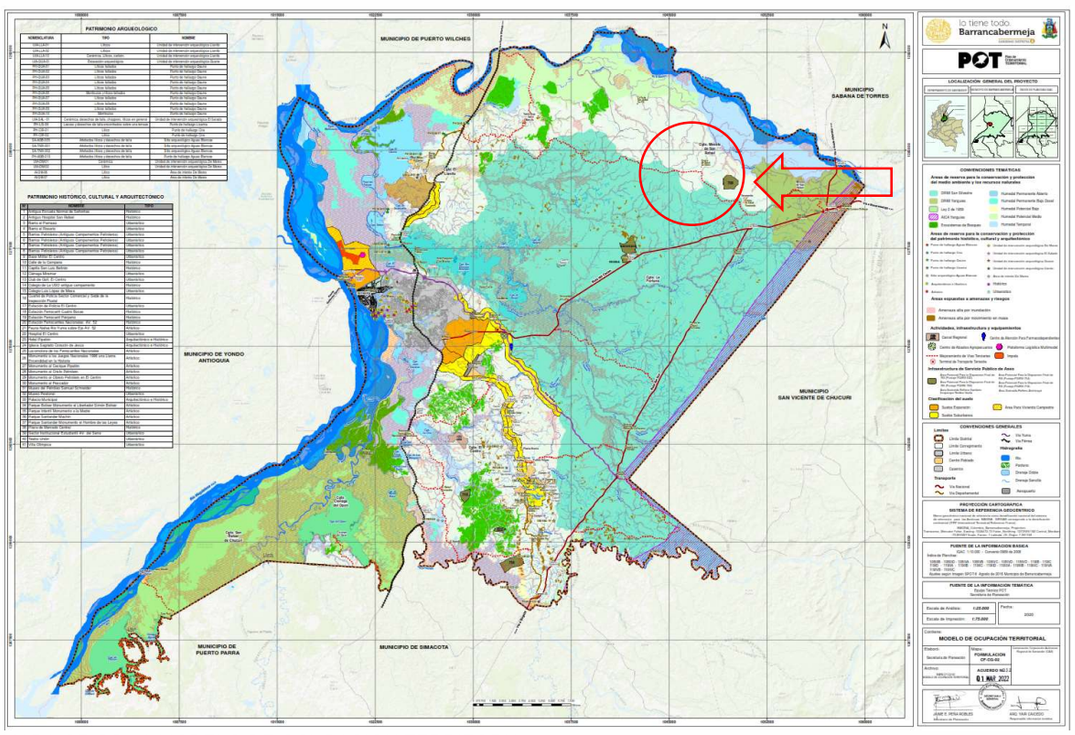
- ***Áreas agropecuarias:***
- *Usos principales: Agropecuario tradicional y forestal. Se debe dedicar como mínimo el 20% del predio para uso forestal protector productor, para promover la formación de bosques productores protectores.*
- *Usos compatibles: Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y Silvicultura.*
- *Usos condicionados: Cultivos de flores, granjas porcinas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales.*
- *Usos prohibidos: Usos urbanos y suburbanos, industria transformadora y manufacturera.*

En el Mapa CD-CG-08 Usos Actuales del Suelo del municipio de Barrancabermeja, lo define como Cultivos Semipermanentes y Permanentes Semi Intensivos.



MAPA CD-CG-08 USOS ACTUALES DEL SUELO

En el Mapa CF-CG-02 Modelo de Ocupación Territorial del municipio de Barrancabermeja, lo define como Area de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales del DRMI San Silvestre.



MAPA CF-CG-02 MODELO DE OCUPACION TERRITORIAL

En el Mapa CF-CG-02 Suelos de Protección Rural del municipio de Barrancabermeja, lo define como Area de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales del DRMI San Silvestre.

11. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO

El globo de terreno aparentemente no presenta ningún tipo de inestabilidad que pueda poner en riesgo la estructura del mismo.

11.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se observa ningún factor ambiental negativo que afecte el inmueble objeto del avalúo.

11.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El terreno donde se levanta el inmueble no se encuentra afectado por ningún tipo de servidumbre, cesiones ni vías.

11.4. SEGURIDAD

El sector cuenta con seguridad del Estado.

11.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS

Hasta el momento de la visita las condiciones de seguridad son normales.

12. ASPECTOS ECONOMICOS

12.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA

Se evidencia una actividad edificadora baja, actualmente las intervenciones se presentan a nivel de remodelación de viviendas.

12.2. OFERTA Y DEMANDA

Del análisis del segmento de mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta es baja.

Al ser un inmueble de uso institucional con un uso especifico, no tiene mercado comparativo en la ciudad.

12.3. ASPECTOS VALORIZANTES

Dentro de los aspectos valorizantes del inmueble encontramos la ubicación sobre la vía principal, su ubicación dentro del sector y las proporciones del lote.

12.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES

No se observan aspectos desvalorizantes.

12.5. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Su mayor y mejor uso se encuentra acorde a la norma urbanística aprobada.

13. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION

- Solicitud del avalúo con fecha del 12 de julio de 2022.
- Copia del Certificado de Tradición Número 303-48554 expedido el 11 de junio de 2022 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.
- Copia de la Escritura Pública Número 2875 otorgada el 15 de diciembre de 2021 por la Notaría Primera del Círculo de Barrancabermeja.
- Copia del levantamiento topográfico de agosto de 2008.
- Se efectuó la visita al predio el día 14 de julio de 2022, y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe.
- Secuencia fotográfica.
- Se consultó el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Barrancabermeja.
- Se consultó el Geoportal del Distrito de Barrancabermeja.

14. CONSIDERACIONES

- Ubicación y zona de influencia de los predios, ubicado en un sector netamente urbano con uso residencial y comercial.

- Vías de acceso y comunicación.
- Área, frente y forma del predio.
- La disponibilidad de los servicios públicos existentes en el sector.
- El uso potencial del predio de acuerdo con el tipo de uso y actividad que soporta.
- Su estado de conservación y mantenimiento.
- Valores de mercado inmobiliario analizados, cuantificados y homogeneizados con base en la oferta, valoraciones y transacciones en el sector.
- Se consultó la Construdata de la vigencia 2024 para los valores de construcción.
- La valoración de los inmuebles del sector está condicionada a las circunstancias por las que actualmente atraviesa la finca raíz.
- A la fecha de este avalúo el valor general de los diferentes tipos de predios está en renovación, por consiguiente, el valor de las transacciones está condicionada a la coyuntura que tengan comprador y vendedor.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- Los conceptos y valores determinados en este avalúo están fundamentados en bases teóricas, que nos permiten tener una apreciación del valor del inmueble.
- Certificamos que no tenemos intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con el propietario, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales.

15. METODOLOGÍA AVALUATORIA

Para efectos del presente avalúo se utiliza la metodología valuatoria establecida en la Resolución 620 de septiembre 2008 del IGAC, la cual regula expresamente el tema de la estimación del valor comercial de los predios en Colombia.

15.1. METODO DE COMPARACION O DE MERCADO

Para establecer el valor comercial del terreno se utiliza el **Método de Comparación o de Mercado**, que consiste en establecer el valor del inmueble a partir del estudio de las ofertas, transacciones o valoraciones recientes de predios comparables con características similares localizadas en el sector.

La mencionada información es clasificada, analizada e interpretada por el Avaluador con base en su experiencia y conocimientos del mercado.

Como herramientas estadísticas se utilizan medidas de tendencia central como la media, la mediana o la moda y se calculan indicadores de dispersión como la desviación estándar y el coeficiente de variación.

15.2. METODO DE COMPARACION O DE MERCADO

Para establecer el valor comercial de las construcciones se utiliza el método de costo de reposición el cual parte de la base del costo total de construcción el cual incluye, costos directos, costos indirectos, financieros, gerencia del proyecto, a precios del momento del avalúo menos la depreciación acumulada y sobre esta base calcular el valor de la inversión necesaria para llegar a tener un negocio en marcha como en este caso.

Para efectos de establecer el costo a precios de hoy se incluyen los siguientes capítulos de construcción: 1. Preliminares. 2. Cimientos. 3. Desagües e instalaciones subterráneas. 4. Mampostería. 5. Estructura en concreto. 6. Cubierta. 7. Pisos. 8. Enchapes de pisos o muros. 9. Instalaciones hidráulicas. 10. Instalaciones eléctricas. 11. Carpintería en madera o metálica. 12. Aparatos sanitarios. 13. Cerrajería. 14. Vidrios. 15. Equipos especiales.

Por otra parte, en términos económicos se define depreciación como la parte de vida útil que debe descontarse del valor del inmueble por el tiempo de uso y el estado de conservación del mismo (sistema de Fitto y Corvini).

16. ANALISIS DE VALORES

16.1. VALOR DE TERRENO

Para la determinación del valor se han tomado como referencia ofertas de predios que de alguna manera son comparables sobre el predio objeto del presente avalúo, los cuales presentan especificaciones similares al del predio valuado.

Fuente	Nombre	Municipio	Tipo de Inmueble	Acabados / conservación	Características	Terreno Has	Valor Pedido	Valor Ha	Factor Comercialización	Valor Homogeneo
https://ruraal.com/ad/vendo-finca-de-16-hectareas-en-barranca-bermeja/	Finca Vereda Pénjamo	Barrancabermeja	Finca ganadera	Buen estado de conservación	Topografía semi plana, pastos mejorados, casa y bodega, cercas en madera y alambre de púas	16,00	$ 240.000.000	$ 15.000.000	**1,00**	$ 15.000.000
https://www.facebook.com/groups/944974243610717/posts/1256433299131475/	Finca Vereda Pénjamo	Barrancabermeja	Finca ganadera	Buen estado de conservación	Topografía semi plana, pastos mejorados, casa y bodega, cercas en madera y alambre de púas	53,00	$ 1.166.000.000	$ 22.000.000	**0,72**	$ 15.840.000
http://vivienda.la/inmueble/1158792/13/viviendo/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	Finca a 4 kms de la Ruta del Cacao - Meseta de San Rafael	Barrancabermeja	Finca de cultivo de palma de aceite	Buen estado de conservación	Topografía plana, cultivo de palma, casa y bodegas, cercas en madera y alambre de púas	31,00	$ 605.000.000	$ 19.516.129	**0,81**	$ 15.808.065
3124623397	Lote Providencia del Carmen, Región del Tapazón	Barrancabermeja	Finca ganadera	Buen estado de conservación	Topografía plana, pastos mejorados, casa y bodega, cercas en madera y alambre de púas	75,225	$ 1.393.167.000	$ 18.520.000	**0,90**	$ 16.668.000
										$ 15.829.016
										681.107
										4,30%
										$ 15.147.909
										$ 16.510.123
										$ 15.830.000

La muestra estadística debe considerarse acertada, dado la Resolución 0620 del IGAC considera que para considerarse válida la muestra, el coeficiente de variación no debe ser inferior a -7,5% ni superior a 7,5%. La mediana es considerada estadísticamente como el valor más probable y es el que se debe tomar.

En general las ofertas encontradas no presentan afectaciones que se constituyen en un elemento que afecta de alguna forma la comercialización del inmueble. De acuerdo al análisis, se encuentran cinco predios en el sector, con características similares y en el mismo entorno del predio valuado, por lo tanto, se define un valor de terreno de **$15.830.000** por hectárea.

16.2. VALOR DE LA CONSTRUCCION

Teniendo en cuenta que las construcciones existentes en el predio presentan diferencias en sus sistemas constructivos y materiales, se deberán analizar de manera individual, para lo cual hemos realizado el siguiente ejercicio teniendo como fuente la Cartilla de Tipologías Constructivas IGAC de junio de 2024.

TIPOLOGIA				VIDA UTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR ($) REGIÓN AMAZONIA	VALOR ($) REGIÓN CENTRAL	VALOR ($) REGIÓN INSULAR	VALOR ($) REGIÓN LLANOS	VALOR ($) REGIÓN MAGDALENA
DENOMINACIÓN	DESCRIPCION TIPOLOGIA	ESPECIFICACIONES TECNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA							
1004113_Residencial.Tipo_3_Mem os	Vivienda de 1 y 2 pisos, desarrolladas con materiales convencionales predomina (bloque y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional (sobre cimientos en concreto ciclópeo, viga corrida, zapatas), muros portantes con acabados de vinilo sobre pañete y estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, baños y cocina parcialmente enchapados con mesones en concreto - (semi-integral), se incluye acometida y redes de luz y agua.	Condición especial: N/A Fachada: Sin acabados (pecarios, pañete a la vista – aplica pintura). Armazón: Muros (aplica ladrillo, bloque, madera). Muros: Mampuesto (aplica ladrillo, bloque, muros en concreto). Cubrimiento de Muros: Pañete a la vista, mortero pobre, pintura sobre muro. Cubierta: Teja de barro, fibrocemento, teja de gres, teja de zinc. Pisos: En cemento liso o afinado con mineral, baldosa común, madera con o sin pulir. (1 piso)		100	m²	$ 1.025.553	$ 989.250	$ 1.526.748	$ 999.962	$ 1.024.268
1014113_Residencial.Tipo_3	Vivienda de 1 piso, desarrolladas con materiales convencionales predomina (bloque y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, (sobre cimientos en concreto ciclópeo, viga corrida, zapatas), muros portantes con acabados de pintura tipo vinilo sobre estuco, estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos, (normalmente con áreas húmedas de ropas, baños, enchapados, cocina "semi-integral" enchapada, con mesón en granito o en concreto enchapado en cerámica), ornamentación de puertas y ventanas en hierro y aluminio, se incluye acometida y redes de luz y agua	Condición especial: N/A Fachada: Acabado sencillo (pintura, revestimientos vinílicos tipo, enchapes cerámicos). Armazón: Muros (aplica ladrillo, bloque, madera). Muros: Mampuesto (aplica ladrillo, bloque, muros en concreto). Cubrimiento de Muros: Con acabados en pintura tipo vinilo, recubrimientos papel y PVC. Cubierta: Placa sencilla en concreto, teja de barro, fibrocemento, teja de gres. Pisos: En cemento liso o afinado con mineral, baldosa común, enchape cerámicos, madera tratada. (1 piso)		100	m²	$ 1.333.411	$ 1.300.080	$ 2.002.717	$ 1.314.158	$ 1.355.095

Nota: "Estado o Clase**"**; Resolución IGAC Numero – 620 Del 23/09/2008, Artículo 37º (9 Depreciación).

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

BLOQUE DE AULAS DE CLASE								
EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
50	70	71,43%	3,00	68,25%	$ 1.024.208,00	$ 699.032,60	$ 325.175,40	$ 330.000,00

BLOQUE DE BAÑOS								
EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
20	70	28,57%	3,00	33,14%	$ 1.024.208,00	$ 339.447,80	$ 684.760,20	$ 680.000,00

BLOQUE DE COMEDOR								
EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	% DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
20	70	28,57%	2,50	24,95%	$ 1.024.208,00	$ 255.544,75	$ 768.663,25	$ 770.000,00

17. DETERMINACIÓN DE LA SERVIDUMBRE

Según lo establecido en la Resolución 1092 del 20 de septiembre de 2022, expedido por el IGAC, dice:

Artículo 9. Factor según tipo de infraestructura. Corresponde a la afectación según la actividad a la que está destinada la obra de utilidad pública e interés social; para lo cual se aplicará la siguiente clasificación:

OBRA DE UTILIDAD PÚBLICA	INFRAESTRUCTURA	GRADO DE AFECTACIÓN
Hidrocarburos	Locaciones / Estaciones	Total
	Línea de flujo / oleoducto superficial	Total
	Línea de flujo / oleoducto enterrado	Parcial
	Casetas / Bunker	Total
	Unidades repetidoras de protección catódica	Total
Acueducto	Línea superficial	Total
	Línea enterrada	Parcial
	Bocatoma / puntos de captación	Total
Telecomunicaciones	Torres / repetidoras	Total
	Línea de transmisión aérea	Parcial
	Línea de transmisión subterránea	Parcial
Vías	Vías	Total
Eléctrico	Torre / poste	Total
	Línea de conducción eléctrica aérea	Parcial
	Línea de conducción eléctrica subterránea	Parcial

Fuente: Resolución 1092 IGAC.

Nota: Para el presente avalúo de obra de utilidad pública, corresponde a infraestructura de vías y su grado de afectación es total.

Parágrafo *1:* Cuando el grado de afectación sea total la indemnización corresponderá al 100% del valor comercial del terreno donde se ubica la franja de servidumbre, de conformidad con el artículo 11 de la presente resolución.

Artículo *11.* Valor de la indemnización por servidumbre con grado de afectación total. 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 par 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 expedido por Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 1170 del 2015 expedido por el DANE o las normas que las modifiquen o sustituyan.

De acuerdo a la Consulta VUR del FMI 303-104812 realizada el 10 de septiembre de 2024, se encuentran registradas las siguientes servidumbres:

Anotación No. 2: SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA TRAMO 1 FRANJA DE TERRENO 1 HAS + 2.581 M2 A FAVOR DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 303-104761, 303-104763, 303-104765, 303-104766, 303-104767, 303-104768, 303-104771, 303-104772, 303-104773, 303-104776, 303-104777, 303-104791, 303-104794, 303-104799, 303-104800, 303-104807, 303-104810 Y 303-104811.

Anotación No. 3: SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA TRAMO 2 FRANJA DE TERRENO 587 M2 A FAVOR DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 303-104761 Y 303-104764.

Anotación No. 4: SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA TRAMO 3 FRANJA DE TERRENO DE 706 M2 A FAVOR DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 303-104762 Y 303-104765.

Anotación No. 5: SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA TRAMO 4 FRANJA DE TERRENO DE 735 M2 A FAVOR DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 303-104774 Y 303-104791.

Anotación No. 6: SERVIDUMBRE DE TRANSITO PASIVA TRAMO 6 FRANJA DE TERRENO DE 1.429 M2 A FAVOR DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS 303-104769, 303-104771, 303-104804, 303-104806, 303-104807, 303-104808, 303-104809 Y 303-104810.

Las anteriores servidumbres deberán ser descontadas del valor del terreno, teniendo en cuenta el Artículo 8 de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008.

*"**Artículo 8º.- 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".

Las servidumbres determinan el tiempo de establecimiento como permanente, por lo tanto, se determina que son servidumbres **A PERPETUIDAD**. Por lo anterior su afectación es del 100% para la servidumbre y para el daño económico.

17.1. PARAMETROS POR AFECTACION

El valuador colombiano Francisco Ochoa ha publicado artículos sobre servidumbres y han aportado tablas con factores por los que se debe de afectar el monto de la servidumbre. Para ello ha partido de tres categorías, dependiendo del grado de AFECTACION AL INMUEBLE y son:

CATEGORIA	PORCENTAJE DE AFECTACION
BAJA	30% - 40%
MEDIA	45% - 70%
ALTA	75% - 100%

CATEGORIA BAJA: Las servidumbres que se han clasificado en esta categoría, son las que no se observan a simple vista y no presentan un riesgo destructivo (líneas telefónicas y eléctricas). Pueden utilizarse para cierto tipo de cultivos y ganadería. Se permite la construcción de obras civiles livianas sobre ellas (pisos de concreto). Atraviesan zonas boscosas y montañosas (aéreas) sin causas alteración al medio. Así como pueden ser caminos de accesos, donde la afectación al inmueble es nula. Es decir, pueden ser servidumbres subterráneas, sobre el terreno y aéreas.

CATEGORIA MEDIA: Se clasifican aquellas líneas aéreas que deterioran el paisaje y que afectan zonas de fumigación. Sobre nivel que afectan cultivos y ganadería en mediana escala. Subterráneo donde las tuberías no son de diámetro considerable y el líquido que transportan no es de alto riesgo para la contaminación de la zona, en caso de rompimiento de las mismas.

CATEGORIA ALTA: Se consideran las que pasan por zonas urbanas, lo que obliga a que predios con alto grado de deseabilidad para el desarrollo de proyectos civiles, tengan que ser modificados. Casos de líneas de alta tensión, tuberías para oleoductos tanto sobre el terreno como subterráneas con el riesgo de explosiones e incendios. Canales de riego, donde los pasos limitan el libre tránsito peatonal y vehicular en la finca, así como el de animales. Cortes de terrenos para pasar tuberías o construir caminos, con el riego de derrumbes o deslizamientos.

17.2. ANALISIS DE VALORES

VALORACION DEL PREDIO SIRVIENTE				
DESCRIPCION	**UND**	**CANTIDAD**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
AREA DE TERRENO	HAS	2,3030	$ 15.830.000	$ 36.456.490,00
VALOR TOTAL				**$ 36.456.490,00**

Para el presente avaluó no se identifica el predio dominante sobre la servidumbre.

VALORACION DE LA SERVIDUMBRE DE VIAS				
DESCRIPCION	**UND**	**CANTIDAD**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
AREA DE SERVIDUMBRE	HAS	1,6038	$ 15.830.000	$ 25.388.154,00
VALOR TOTAL				**$ 25.388.154,00**

VALOR DEL REMANENTE DE TERRENO PREDIO SIRVIENTE				
DESCRIPCION	**UND**	**CANTIDAD**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
AREA DEL TERRENO	HAS	2,3030	$ 15.830.000	$ 36.456.490
AREA DE SERVIDUMBRE	HAS	1,6038	$ 15.830.000	$ 25.388.154
VALOR TOTAL				**$ 11.068.336**

17.3. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA SERVIDUMBRE

Hechas las anteriores consideraciones, el valor comercial de la servidumbre es:

VALORACION DE LA SERVIDUMBRE DE VIAS				
DESCRIPCION	**UND**	**CANTIDAD**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
AREA DE SERVIDUMBRE	HAS	1,6038	$ 15.830.000	$ 25.388.154,00
VALOR TOTAL SERVIDUMBRE				**$ 25.388.154,00**

De acuerdo con el análisis del costo de la servidumbre, se obtuvo un valor final de **$15.8300.000** por hectárea.

18. DETERMINACIÓN DEL VALOR

Hechas las anteriores consideraciones, el valor comercial del inmueble es:

TERRENO				
DESCRIPCION	**UND**	**CANT**	**VR. UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
Lote de terreno	Has	2,3030	$ 15.830.000	$ 36.456.490
(-) Area servidumbre	Has	1,6038	$ 15.830.000	$ 25.388.154
SUBTOTAL				**$ 11.068.336**

CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION	**UND**	**CANTIDAD**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
Bloque 1 aulas	M2	126,72	$ 330.000	$ 41.817.600
Bloque 2 comedor	M2	42,83	$ 680.000	$ 29.124.400
Bloque 3 baños	M2	20,70	$ 770.000	$ 15.939.000
SUBTOTAL				**$ 86.881.000**
VALOR TOTAL				**$ 97.949.336**

SON: NOVENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS M/CTE.

NOTA 1: El presente informe no realiza ningún estudio de títulos, por lo cual cualquier situación relacionada con la transferencia de la propiedad, áreas y linderos. La información al respecto es tomada directamente de los documentos aportados.
NOTA 2: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Cordialmente,



MAURICIO A. VERA GALLARDO
ARQUITECTO
CPS 2545-24

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	Mauricio Alfonso Vera Gallardo		2 de diciembre de 2024
Aprobó	Dra. Diana Mercedes Ronderos Ceballos - SRF		2 de diciembre de 2024
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma.			

ANEXO 1. CONSULTA CATASTRAL

MAPA

ANEXO 2. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

MAPA

ANEXO 3. REGISTRO FOTOGRAFICO

ANEXO 4. DOCUMENTOS AVALUADOR

PIN de Validación: a4140a16

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) MAURICIO ALFONSO VERA GALLARDO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91287920, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Mayo de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91287920.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MAURICIO ALFONSO VERA GALLARDO 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
09 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: a4140a16

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
07 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

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
07 Mayo 2021

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
07 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: a4140a16

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
07 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Regimen
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
07 Mayo 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

PIN de Validación: a4140a16

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
07 Mayo 2021	**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	Regimen
07 Mayo 2021	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANCABERMEJA, SANTANDER
Dirección: CALLE 62 # 18 D 08 BARRIO PARNASO
Teléfono: 3166625034
Correo Electrónico: arq.mavg@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Arquitecto - Universidad Piloto de Colombia.

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) MAURICIO ALFONSO VERA GALLARDO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 91287920

El(la) señor(a) MAURICIO ALFONSO VERA GALLARDO 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: a4140a16

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

PIN DE VALIDACIÓN

a4140a16

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal