Barrancabermeja, 10 de diciembre de 2024

Doctora:
DIANA MERCEDES RONDEROS CEBALLOS
SECRETARIA RECURSO FÍSICO
Ciudad

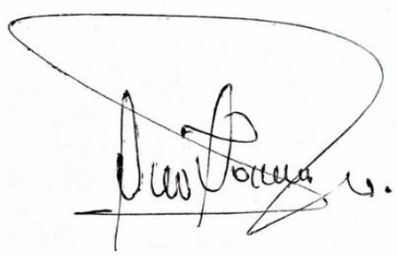
ASUNTO: Entrega Avalúo de Reposición.

Respetada Doctora:

Por medio de la presente me permito entregar Avalúo Comercial del predio EL PORVENIR, San Vicente de Chucuri (Sant), de acuerdo a lo solicitado por el oficio 31-EE2024 4114 del 26 de Noviembre de 2024.

Quedo atento a cualquier inquietud.

Cordialmente,



LUIS ALBERTO ORREGO USUGA
PERITO AVALUADOR RAA
CPS 4460-24

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Revisó	Mauricio Alfonso Vera Gallardo – Arq.CPS		10 de diciembre de 2024
Aprobó	Dra. Diana Mercedes Ronderos Ceballos - SRF		10 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 AVALÚO

CLASE DE AVALÚO	COMERCIAL
SOLICITANTE	DISTRITO DE BARRANCABERMEJA SECRETARIA JURÍDICA
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	LOTE EL PORVENIR, VEREDA VIZCAÍNA MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE CHUCURI DEPARTAMENTO DE SANTANDER
CLASE DE INMUEBLE	PREDIO RURAL
PROPIETARIO	**DISTRITO DE BARRANCABERMEJA** **NIT: 890201900-6**
PERITO AVALUADOR	LUIS ALBERTO ORREGO USUGA
FECHA DE SOLICITUD	26 DE NOVIEMBRE DE 2024
FECHA DE VISITA	10 DE NOVIEMBRE DE 2024
FECHA DE INFORME	10 DE DICIEMBRE DE 2024

CONTENIDO

DATOS GENERALES DEL AVALÚO 2
1. INTRODUCCIÓN 4
2. LIMITACIONES DEL AVALÚO 4
3. MEMORIA DESCRIPTIVA 5
4. EL MUNICIPIO 7
5. EL SECTOR 7
6. EL PREDIO 8
7. IDENTIDAD PREDIAL 10
8. LINDEROS 10
9. AREAS 10
10. REGLAMENTACIÓN 10
11. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 11
12. ASPECTOS ECONÓMICOS 11
13. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION 12
14. CONSIDERACIONES 12
15. METODOLOGÍA AVALUATORIA 12
16. ANÁLISIS DE VALORES 13
17. DETERMINACIÓN DEL VALOR 14

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

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. DEFINICIÓN

AVALÚO 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 El Porvenir Vereda Vizcaína San Vicente de Chucuri (Sant).

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 AVALÚO

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 realizo la visita de inspección Perito Topógrafo Elviro Cumplido.
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 estos, a no ser que se hagan arreglos previos.
12. La presente valuación se llevó a cabo siguiendo los procedimientos establecidos en el Código de Ética 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 4460-24 cuyo objeto es la "Prestación de servicios profesionales como Perito Avaluador 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 AVALÚO

Alcaldía Distrital de Barrancabermeja – Secretaría Jurídica.

3.2. DESTINATARIO DEL AVALÚO

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

- Matrícula inmobiliaria 320-19070 del 10 de abril de 2024.
- Escritura Pública Número 2730 otorgada el 20 de octubre de 2008 por la Notaría Segunda del Círculo de Barrancabermeja (Sant).

3.5. PROPIETARIO

Propietario	**DISTRITO DE BARRANCABERMEJA** **NIT: 890201900-6**
Identificación.	**NIT: 890201900-6**
Matricula Inmobiliaria	320-19070
Título de Propiedad	Escritura Pública Número 2730 otorgada el 20 de octubre de 2008 por la Notaría Segunda del Círculo de Barrancabermeja (Sant). 0125 compraventa.

La anterior información no es un estudio de títulos.

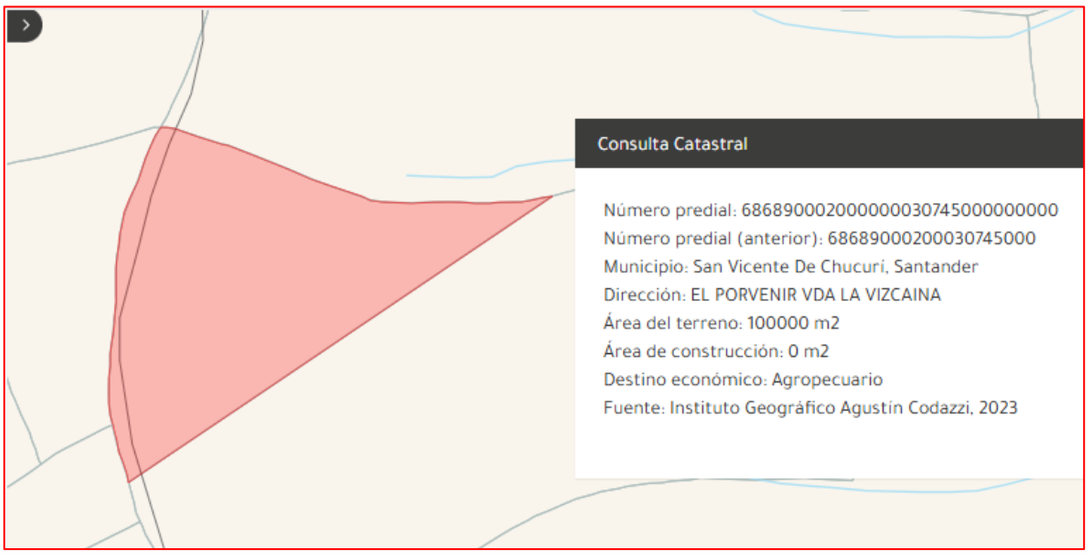
3.6. NOMENCLATURA

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

LOTE EL PORVENIR, VEREDA VIZCAÍNA
MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE CHUCURI DEPARTAMENTO DE SANTANDER.

3.7. UBICACIÓN

El predio materia del presente avalúo comercial se encuentra ubicado en el VEREDA VIZCAÍNA MUNICIPIO DE SAN VICENTE DE CHUCURI, Departamento de Santander.



INFORMACIÓN TOMADA DEL **IGAC**



INFORMACIÓN TOMADA DE **GOOGLE EARTH PRO**

Coordenadas Geográficas 7°04´10´63 N -7°31´32´84 O

3.8. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

Físicamente se trata de un predio rural con vocación Reserva Forestal.

4. EL MUNICIPIO

San Vicente de Chucurí es un municipio ubicado en el departamento de Santander en Colombia, a 87 kilómetros de distancia desde la intersección "La Renta" que lo comunica a Bucaramanga, capital del mismo departamento.

Fue fundado el 7 de septiembre de 1876 por Sacramento Tristancho. Inicialmente fue llamado La Angostura, como corregimiento de Zapatoca. Es elevado a rango de aldea por la Ley 34, el 6 de octubre de 1881, y posteriormente adquirió su categoría de municipio el 30 de septiembre, de 1887 impulsado y confirmado por la Ordenanza 16 del 5 de agosto de 1890. Su fundador Sacramento Tristancho sería el primer alcalde - juez, elegido y autorizado con el aval de la jefatura departamental.

A partir de 1986 (después de la creación del Municipio del Carmen de Chucurí), nuestro municipio está dividido en 5 corregimientos y 37 veredas:

Los corregimientos son: Puente Murcia, Llana Fría, Pozo Nutria, Albania y Yarima.

Las veredas son: Agua Blanca, Albania, Altoviento, Barro Amarillo, Cantarranas, Chanchón, El Ceibal, El Centro, El Naranjito, El León, El Pertrecho, El Guadual, Guamales, Campo Hermoso, La Esmeralda, La Colorada, La Granada, La Esperanza, Llana Caliente, Llana Fría, Llana Cascajales, Las Arrugas, Los Medios, Nuevo Mundo, Mérida, Palestina, Palmira, Pamplona, Pradera, primavera, Santa Rosa, Santa Inés, Tempestuosa, Taguales, Yarima y **Vizcaina**.

5. EL SECTOR

Es un sector que presenta gran diversidad de usos debido a que el terreno está rodeado y desarrollado de unidades agrícolas familiares UAF, encontrando fincas destinadas a cultivos propios de la región y en específico del terreno Zona uso potencial del suelo / Protección Absoluta.

5.1. DELIMITACIONES DEL SECTOR

Norte: La Fortuna, Barrancabermeja.
Sur: Con zona rural de las Veredas Llanito Alto y La Arenosa.
Oriente: El reposo, el Naranjito, La Putana, Municipio de Betulia.
Occidente: La Lizama pozo Nutria, Las Margaritas.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

El sector presenta actividad agropecuaria.

5.3. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS

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 HIDROLÓGICOS

La región objeto del presente avalúo se la bocatoma del acueducto de la Fortuna Barrancabermeja.

5.5. TIPO DE EDIFICACIÓN

Existe una vivienda rural para los vivientes de la finca en tablas y cubierta de zinc.

5.6. ESTRATO SOCIOECONÓMICO

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

Vía principal: La Ruta del Cacao, hasta llegar a Tienda Nueva, 50 km aproximados de Barrancabermeja, desde allí se continua por vía destapada carreteable 9,0 km aprox, duración de 20 minutos aproximadamente, continua caminado 3,5 km aproximados hasta llegar a la Quebrada la Putana, donde se pasa por garrocha y sigue por camino de herradura 2,0 horas aproximadamente hasta llegar al inmueble objeto de avalúo.

5.8. SERVICIOS PÚBLICOS 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, que es la bocatoma del acueducto de la Fortuna Barrancabermeja.

5.9. TOPOGRAFÍA 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 arenoso, franco arcilloso, franco arcillosa arenosa, franca.

5.10. SITUACIÓN DE ORDEN PUBLICO

Actualmente se observó en el sector tranquilidad relativa entre sus moradores.

5.11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

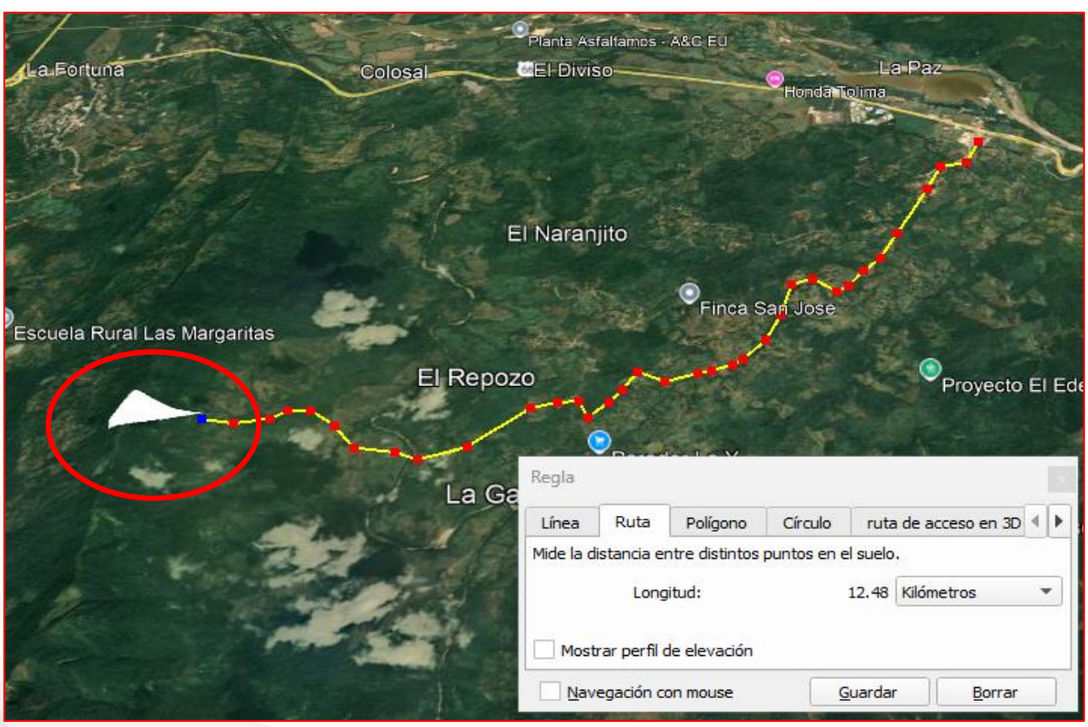
El sector cuenta con una perspectiva de valorización estable, por su ubicación y acceso presenta poca demanda de tierras que se presenta en el sector.

6. EL PREDIO

6.1. EL TERRENO

6.1.1. UBICACIÓN

El predio objeto de este avaluó se localiza por La Ruta del Cacao, hasta llegar a Tienda Nueva, 50 km aproximados de Barrancabermeja, desde allí se continua por vía destapada carreteable 8,0 km aprox, duración de 20 minutos aproximadamente, continua caminado hasta llegar a la Quebrada la Putana, donde se pasa por garrocha y sigue por camino de herradura 2,0 horas aproximadamente hasta llegar al inmueble objeto de avalúo.

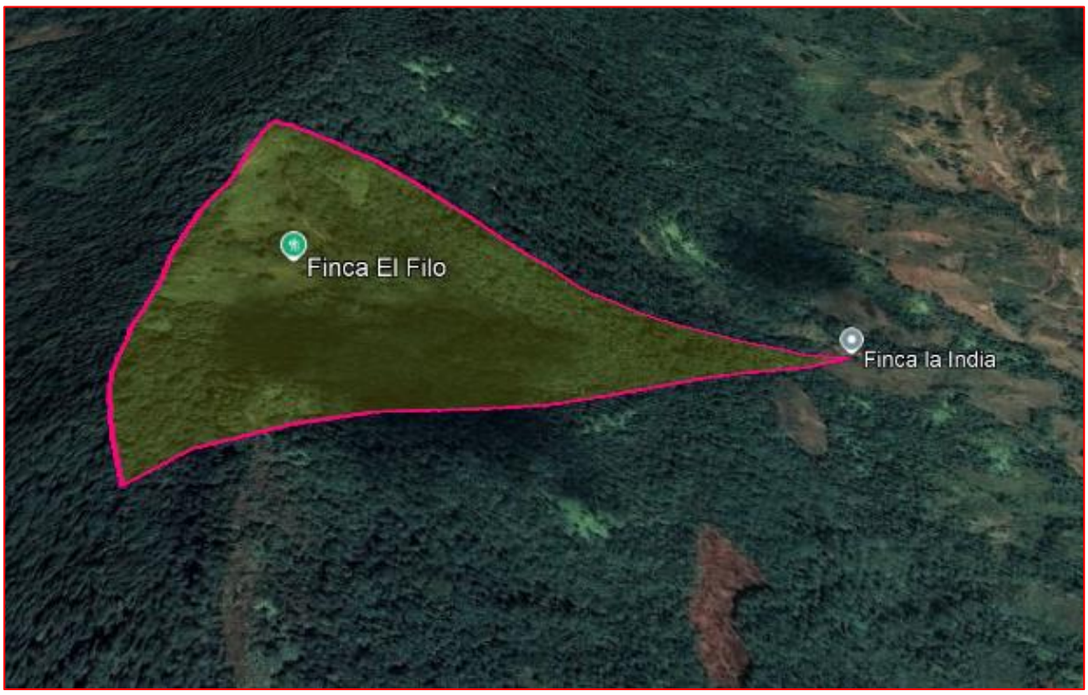


DISTANCIA DESDE LA FORTUNA DE **12,48 KM** APROX - INFORMACIÓN TOMADA **GOOGLE EARTH PRO**

Coordenadas Geográficas 7°04´10´63 N -7°31´32´84 O

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. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

El terreno objeto del presente avalúo presenta topografía ondulada, permitiendo total versatilidad al momento de su aprovechamiento forestal.

6.1.4. FRENTE(S) SOBRE VÍA (S)

El inmueble no tiene frente sobre la carretera.

6.1.5. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

El predio objeto del presente avalúo presenta una topografía ondulada con pendientes de hasta el 30%, con pendientes permanentes.

6.1.6. EXPLOTACION ACTUAL

El predio es un bien público de preservación donde funciona la bocatoma del acueducto de la Fortuna Barrancabermeja.

6.1.7. RECURSO HIDRICO

El predio no cuenta con recurso hídrico natural.

6.2. LAS CONSTRUCCIONES:

6.2.1 DISTRIBUCIÓN ESPACIAL

Bocatoma del Acueducto de la Fortuna.

6.2.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

La construcción es de tipo tradicional, y su sistema constructivo en general presenta las Casa en madera y cubierta de zinc, en mal estado de conservación.
Pisos: en tierra.
Cocina: leña.

7. IDENTIDAD PREDIAL

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
EL PORVENIR	320-19070	68689000200030745000

Fuente: Folio de Matricula Inmobiliaria No. 320-19070

8. LINDEROS

LOTE NO. 1:

Lote de terreno, que hace aporte del predio rural denominado LA INDIA, ubicado en la vereda de la Putana, Corregimiento del Pozo Nutria, Jurisdicción del Municipio de San Vicente de Chucuri, Departamento de Santander, que de ahora en adelante se denominará EL PORVENIR, cuenta con un área de 10 hectáreas, 'determinadas por los siguientes linderos:
POR EL NORTE: En 110.00 metros con Alicia Villabona.
POR EL SUR: En 112.00 metros con Lucelly Martínez Giraldo y otros;
POR EL ORIENTE: En 900.00 metros con Lucelly Martínez Giraldo y otros;
POR EL OCCIDENTE. En 900.00 metros con Lucelly Martínez Giraldo y otros;
Identificado con la matricula inmobiliaria No. 320-0019.070 de San Vicente de Chucuri.

9. AREAS

9.1.1. AREAS DE TERRENO

DESCRIPCION	AREA HAS
Area según Certificado de Tradición	10,000
Area catastral	10,000

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 (**10,00 has**).

9.1.2. ÁREAS CONSTRUCCIÓN: No tenida en cuenta por el mal estado

10. REGLAMENTACIÓN

De conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), de San Vicente de Chucurí, aprobado mediante **Acuerdo Municipal No. 022 de 2003**, posee entre sus extensiones Cobertura y Uso del Suelo: Preservación - Conservación, Extracción - Protección, Producción Agrícola Tradicional Semi-Intensiva, y Uso Potencial:

USO POTENCIAL DEL SUELO: PROTECCIÓN ABSOLUTA.

Corresponde a la categoría de manejo emanada del decreto 1756 de la CAS como "Zonas de reserva forestal y distritos de manejo integrado declaradas y en proceso de declaración". Se denomina área de reserva forestal a la zona de propiedad pública o privada reservada para destinarla exclusivamente al establecimiento o mantenimiento y utilización de áreas forestales protectoras, protectoras - productoras y productoras.

El área de reserva forestal solo podrá destinarse al aprovechamiento racional permanente de los bosques que en ella existan o se establezcan y en todo caso deberá garantizarse la recuperación y supervivencia de los bosques.

Sin perjuicio de las nuevas áreas que surjan en desarrollo del proceso de ordenamiento territorial, los municipios tendrán en cuenta la siguiente situación administrativa de las áreas

de protección, y dispondrán del procedimiento gradual para su incorporación al Plan: Área de Reserva Forestal Nacional de Yariguíes o Serranía de los Yariguíes, ordenanza 055 de agosto 12/96 de la Asamblea Departamental de Santander, área 112.300 has, bosque muy húmedo tropical, bosque pluvial subtropical y bosque pluvial montano, ubicado en el costado oriental del municipio. Su conservación y preservación serán a perpetuidad.

Uso principal: Protección Absoluta.

a) Que para dar cumplimiento al Plan de Desarrollo anteriormente nombrado, el Municipio de Barrancabermeja y la Empresa de Aguas de Barrancabermeja S.A. E.S.P suscribieron el Contrato Interadministrativo No. 0951-06, cuyo objeto es la "CONSTRUCCIÓN DEL ACUEDUCTO DEL CENTRO POBLADO LA FORTUNA DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA".

b) Que de conformidad con los alcances del Contrato Interadministrativo 091-06, las líneas de distribución y obras de construcción del Acueducto del Centro Poblado la Fortuna del Municipio de Barrancabermeja, necesariamente deben ejecutarse y pasar sobre bienes inmuebles de propiedad privada.

Usos compatibles: Ecoturismo, Recreación pasiva, Investigación controlada de los recursos naturales.

Usos condicionados: Captaciones de aguas, Aprovechamientos de los productos secundarios no madereros, Infraestructura de servicio.

Usos prohibidos: Agropecuario, Industriales, Urbanos, Parcelaciones, Minería, Caza de fauna silvestre, Disposición de residuos sólidos

11. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO
El globo de terreno corresponde a Protección Absoluta.

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 se encuentra afectado por la servidumbre de la Bocatoma del Acueducto que alimenta a la Fortuna.

11.4. SEGURIDAD
El sector actualmente presenta aparentemente tranquilidad.

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

12. ASPECTOS ECONÓMICOS

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 de Protección Absoluta, existe poco mercado.

12.3. ASPECTOS VALORANTES
Dentro de los aspectos valorizantes del inmueble encontramos la ubicación de Protección Absoluta, dentro del sector y las proporciones del lote.

12.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES
Las vías de acceso limitadas al terreno.

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

13. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION

- Solicitud del avalúo el oficio 31-EE2024 4114 del 26 de Noviembre de 2024.
- Matrícula inmobiliaria 320-19070 del 10 de abril de 2024.
- Escritura Pública Número 2730 otorgada el 20 de octubre de 2008 por la Notaría Segunda del Círculo de Barrancabermeja (Sant).
- Se efectuó la visita al predio el día 10 de noviembre de 2024, y se verificaron todos los detalles que se incluyen en el presente informe. Visito Topógrafo Elviro Cumplido.
- Secuencia fotográfica.
- Se consultó el Plan de Ordenamiento Territorial PBOT del Municipio de San Vicente de Chucuri.
- Se consultó el GEOPORTAL IGAC y Google Earth Pro.

14. CONSIDERACIONES

- Ubicación y zona de influencia del predio, ubicado en un sector netamente corresponde a **Protección Absoluta**
- 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. MÉTODO DE COMPARACIÓN 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. MÉTODO DE COMPARACIÓN 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.

16. ANÁLISIS 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 Ubicación	Factor Vía	Factor Agua	Factor Infraestructura	Factor Terreno	Factor Afectación	Factor Comercialización	Valor Homogeneo
https://www.c	vizcaina	san vicente	Finca ganadera	Buen estado de conservación	Topografía semi plana, inclinada	10,50	$ 250.000.000	$ 23.809.524	1,00	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	**0,50**	$ 11.904.762
https://casas.n	vizcaina	san vicente	Finca ganadera	Buen estado de conservación	Topografía semi plana, pastos , cercas en madera y alambre de púas	89,00	$ 1.450.000.000	$ 16.292.135	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	1,00	**0,72**	$ 11.730.337
https://directo	vizcaina	san vicente	Finca ganadera	Buen estado de conservación	Topografía semi-plana, , casa, cercas en madera y alambre de púas	100,00	$ 1.600.000.000	$ 16.000.000	1,00	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	**0,70**	$ 11.200.000
https://www.a	vizcaina	san vicente	Finca ganadera	Buen estado de conservación	Topografía ondulada, , cercas en madera y alambre de púas	101,00	$ 1.616.000.000	$ 16.000.000	1,00	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	**0,70**	$ 11.200.000
								#¡DIV/0!	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	**0,60**	$ 11.200.000
							PROMEDIO						PROMEDIO			$ 11.447.020
							DESVIACION ESTANDAR						DESVIACION ESTANDAR			343.821
							COEFICIENTE DE VARIACION						COEFICIENTE DE VARIACION			3,00%
							LIMITE INFERIOR						LIMITE INFERIOR			$ 11.103.198
							LIMITE SUPERIOR						LIMITE SUPERIOR			$ 11.790.841
							VALOR ADOPTADO HECTAREA						**VALOR ADOPTADO HA**			**$ 11.450.000**

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 **$11.450.000** por hectárea.

Las servidumbres de la bocatoma se determinan el tiempo de establecimiento como permanente, por lo tanto, se determina que son servidumbres **A PERPETUIDAD**.

c) Que para dar cumplimiento al Plan de Desarrollo anteriormente nombrado, el Municipio de Barrancabermeja y la Empresa de Aguas de Barrancabermeja S.A. E.S.P suscribieron el Contrato Interadministrativo No. 0951-06, cuyo objeto es la "CONSTRUCCIÓN DEL ACUEDUCTO DEL CENTRO POBLADO LA FORTUNA DEL MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA".

d) Que de conformidad con los alcances del Contrato Interadministrativo 091-06, las líneas de distribución y obras de construcción del Acueducto del Centro Poblado la Fortuna del Municipio de Barrancabermeja, necesariamente deben ejecutarse y pasar sobre bienes inmuebles de propiedad privada.

16.2. ANÁLISIS DE VALORES

VALORACION DEL PREDIO SIRVIENTE				
DESCRIPCION	**UND**	**CANTIDAD**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
AREA DE TERRENO	HAS	10,0000	$ 11.450.000	$ 114.500.000,00
VALOR TOTAL				**$ 114.500.000,00**

17. DETERMINACIÓN DEL VALOR

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

TERRENO				
DESCRIPCION	**UND**	**CANT**	**VR. UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
Lote	Has	10,0000	$ 11.450.000	$ 114.500.000
SUBTOTAL				**$ 114.500.000**

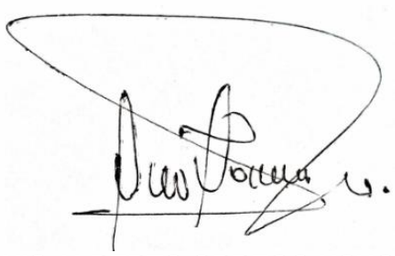
CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION	**UND**	**CANTIDAD**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
N/A	M2	-	$ -	$ -
N/A	M2	-	$ -	$ -
N/A	M2	-	$ -	$ -
SUBTOTAL				**$ -**
VALOR TOTAL				**$ 114.500.000**

SON: CIENTO CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE.

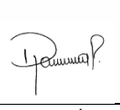
NOTA 1: El presente informe no realiza ningún estudio de títulos, por lo cual cualquier situación relacionada con la transferencia de la propiedad, áreas y linderos. La información al respecto es tomada directamente de los documentos aportados.

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.

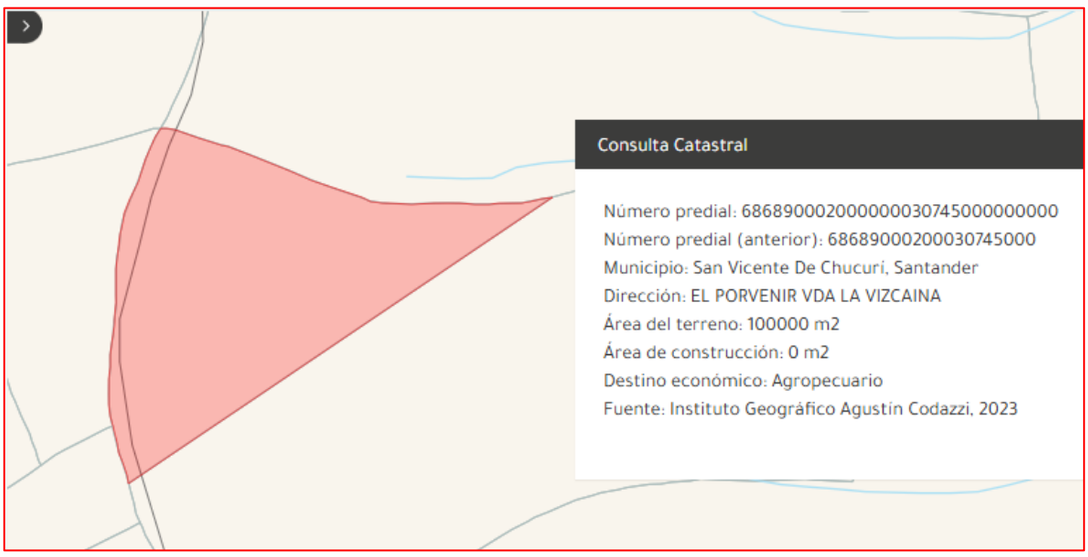
Cordialmente,



LUIS ALBERTO ORREGO USUGA
PERITO AVALUADOR RAA
CPS 4460-24

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Reviso	Mauricio Alfonso Vera Gallardo		10 de diciembre de 2024
Aprobó	Dra. Diana Mercedes Ronderos Ceballos - SRF		10 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.			

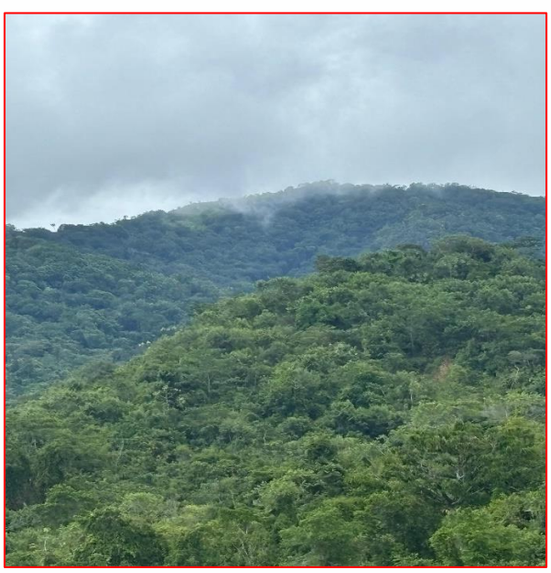
ANEXO 1. CONSULTA CATASTRAL



MAPA

ANEXO 2. REGISTRO FOTOGRÁFICO









REGISTRO FOTOGRÁFICO

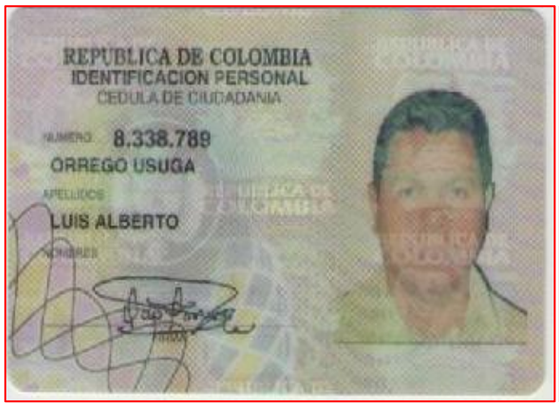




REGISTRO FOTOGRÁFICO

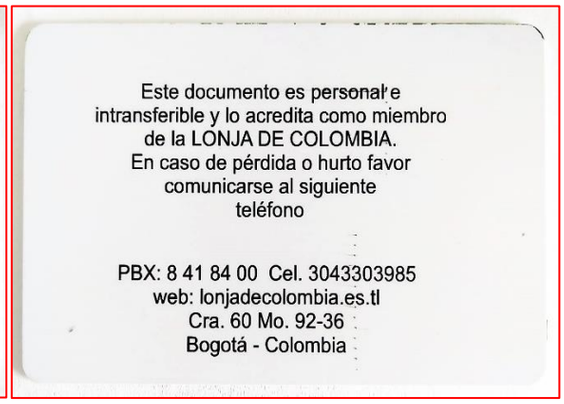




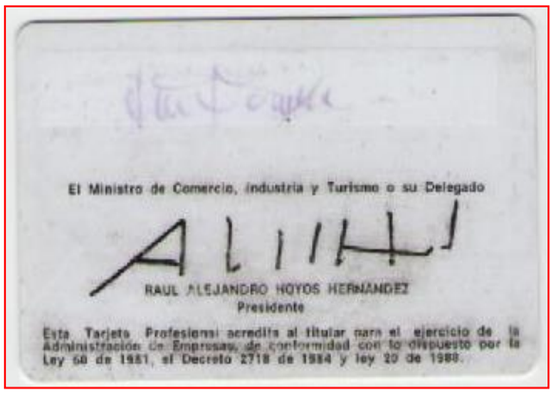

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 8.338.789
ORREGO USUGA
APELLIDOS
LUIS ALBERTO
NOMBRES


FECHA DE NACIMIENTO 15-NOV-1971
TURBO
(ANTIOQUIA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.70
ESTATURA
O+
G.S. RH
M
SEXO
11-DIC-1989 CHIGORODO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
INDICE DERECHO
REGISTRADOR NACIONAL


LONJA DE COLOMBIA
APOYO EMPRESARIAL
P.J.S0038590 - NIT. 900404901-0
LUIS ALBERTO ORREGO USUGA
C.C. 8.338.789
ERA: ANA / CATEGORIAS: 13 / RAA 8338789
PERITO AVALUADOR PROFESIONAL
Afiliación V 1112-8789


Este documento es personal e
intransferible y lo acredita como miembro
de la LONJA DE COLOMBIA.
En caso de pérdida o hurto favor
comunicarse al siguiente
teléfono
PBX: 8 41 84 00 Cel. 3043303985
web: lonjadecolombia.es.tl
Cra. 60 Mo. 92-36
Bogotá - Colombia


REPUBLICA DE COLOMBIA
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
CONSEJO PROFESIONAL DE
ADMINISTRACION DE EMPRESAS
T.P. 29903 . No. Res. 8667 Fecha 01/31/06
LUIS ALBERTO
ORREGO USUGA
C.C. 8'338,789 CHIGORODO-ANT.
Universidad: U.N.A.D.
Profesión: ADMINISTRADOR DE EMPRESAS
Fecha Título 12/10/05
18246


El Ministro de Comercio, Industria y Turismo o su Delegado
RAUL ALEJANDRO HOYOS HERNANDEZ
Presidente
Esta Tarjeta Profesional acredita al titular para el ejercicio de la
Administración de Empresas, de conformidad con lo dispuesto por la
Ley 60 de 1981, el Decreto 2718 de 1984 y ley 20 de 1989.

PIN de Validación: b3e20ac1

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) LUIS ALBERTO ORREGO USUGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8338789, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8338789.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALBERTO ORREGO USUGA 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
14 Feb 2018	**Regímen de Transición**	**23 Nov 2021**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
14 Feb 2018	**Regímen de Transición**	**23 Nov 2021**	**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	Regimen
29 Ene 2020	**Régimen Académico**

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	Regimen
20 Ago 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
29 Ene 2020	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
14 Feb 2018	**Regímen de Transición**	**23 Nov 2021**	**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	Regimen
29 Ene 2020	**Régimen Académico**

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	Regimen
29 Ene 2020	**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	Regimen
29 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
29 Ene 2020	**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	Regimen
29 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
29 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios.

Fecha de inscripción	Regimen
29 Ene 2020	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0860, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0593, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0083, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, 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: FLORIDABLANCA, SANTANDER
Dirección: CALLE 6 # 12 - 26 / 28 APTO 603 CENTRO
Teléfono: 3004414666
Correo Electrónico: orregousuga@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial

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) LUIS ALBERTO ORREGO USUGA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 8338789

El(la) señor(a) LUIS ALBERTO ORREGO USUGA 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

b3e20ac1

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal