Barrancabermeja, agosto 20 de 2025.

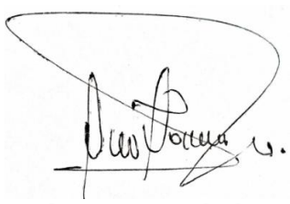
Señor (a):

ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
NIT: 890201900-6

LUIS ALBERTO ORREGO ÚSUGA, identificado como aparece al pie de mi respectiva firma, en mi calidad de **Perito Avaluador** de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores **ANA,** con Registro Abierto de Avaluadores **RAA;** AVAL-8338789, afiliado a la Lonja de Colombia (Afiliación Vitalicia - **AF V 1112-8789)**, comedidamente me permito rendir la experticia para el cual fui encargado, mediante el **CONTRATO 2555-25**. PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES COMO ADMINISTRADOR (A) DE EMPRESAS PARA REALIZAR AVALÚOS A LOS DIFERENTES BIENES DE PROPIEDAD DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA BRINDADO APOYO A LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y FUNCIONAL DE LA DIRECCIÓN DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, EN DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD NO. 2 ÍTEM 2,5,3,3, EN DESARROLLO DEL PROYECTO APOYO Y FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL A LAS POLÍTICAS Y AL MODELO DE OPERACIÓN POR PROCESOS DE LA ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA, el cual presento en los siguientes términos:

Informe pericial del valor razonable: NISSAN SENTRA **PLACA: OSK-301** BARRANCABERMEJA, el cual consta de: **17 folios.**

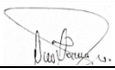
Cordialmente,



Admr. LUIS ALBERTO ORREGO USUGA.

- ✓ **Especialista en Avalúos / USTA.**
  Universidad Santo Tomas de Aquino – 2025.
- ✓ **Registro Abierto de Avaluadores – (RAA)**
  Código: **AVAL-8338789** del 14 /02 / 2.018
- ✓ **Administrador de Empresas / UNAD**
  T.P. No 29903 Res. 8667 del 31/01/2.006
  Ministerio de Comercio Industria y Turismo.
- ✓ **Técnico Laboral por Competencias en Avalúos**.
  Avaluador en toda las Categorías. Decreto 556 / 2014
  Corporación Tecnológica Empresarial - 2019

Anexo: **Fotocopia Cedula Ciudadanía –** Perito Avaluador, Luis Alberto Orrego Úsuga.
- **Fotocopia T.P. 29903** – Admr. de Empresas, Min Comercio, Industria y Turismo.
- **Fotocopia Egresado Especialista en Avalúos USTA.**
- **Fotocopia** Certificado Afiliado Lonja de Colombia.
- **Fotocopia** Registro Abierto de Avaluadores **(RAA) - 5 Folios.**

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	**Luis Alberto Orrego Usuga - Contratista**		**20 de agosto de 2025**
Aprobó	**Dr. José Miguel Quintana Zapata – Director de Servicios Administrativos**		**20 de agosto de 2025**

AV HRC	MYE	2025–B016
CUENTA CONTABLE		DISTRITO **16750202**

AVALÚO COMERCIAL / CATEGORÍA (7)
MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL, DECRETO 556 DE 2014, MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO



NISSAN SENTRA
PLACA: OSK-301
BARRANCABERMEJA

AVALÚO COMERCIAL / CATEGORÍA (7)
MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL, DECRETO 556 DE 2014, MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO

NISSAN SENTRA
PLACA: OSK-301
BARRANCABERMEJA

Señores:

ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA
NIT: 890201900-6

Presentado por:

Perito Avaluador Profesional

Admr. LUIS ALBERTO ORREGO USUGA.

- ✓ **Especialista en Avalúos / USTA.**
  Universidad Santo Tomas de Aquino – 2025.
- ✓ **Registro Abierto de Avaluadores – (RAA)**
  Código: **AVAL-8338789** del 14 /02 / 2.018
- ✓ **Administrador de Empresas / UNAD**
  T.P. No 29903 Res. 8667 del 31/01/2.006
  Ministerio de Comercio Industria y Turismo.
- ✓ **Técnico Laboral por Competencias en Avalúos**.
  Avaluador en toda las Categorías. Decreto 556 / 2014
  Corporación Tecnológica Empresarial - 2019

SECTOR 2, BLOQUE 1-8, APTO 302 ALTOS DE BELLAVISTA
Teléfonos: 315 8382700 / 300 4414666
Correo: **admr_inmuebles@hotmail.com**
Floridablanca - Santander – Colombia.

Barrancabermeja, agosto 20 de 2025

TABLA DE CONTENIDO

Contenido

1. SÍNTESIS DEL AVALÚO REALIZADO 5
2. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN VEHICULAR 6
2.1. Información general. 6
2.2. Tipo de Vehículo: NISSAN SENTRA PLACA: OSK-301 6
2.3. Descripción del Vehículo: 7
2.4. Descripción de las características económicas: 7
2.5. Inspección Ocular: 7
3. MARCO Y SITUACIÓN JURÍDICA 7
3.1. Descripción de las características restrictivas: 8
4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL VEHÍCULO. 8
5. POLÍTICAS (CRITERIOS) PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ. 9
5.1. Metodología: 9
5.2. Comportamiento de la oferta y la demanda: 9
5.3. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO. 11
6. RESPONSABILIDADES DEL AVALUADOR: 11
7. RESULTADO DEL AVALUÓ. 11
7.1. Avaluó Comercial: 11
7.2. Valor de salvamento: 13
8. VALOR ESTIMADO DEL VEHÍCULO AVALUADO: 14
RESEÑA FOTOGRÁFICA 15

1. SÍNTESIS DEL AVALÚO REALIZADO

NISSAN SENTRA
PLACA: OSK-301
BARRANCABERMEJA

BASES DE LA VALUACIÓN:	**CATEGORÍA 7 MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL** - DECRETO 556 DEL 14 DE MARZO DE 2014. **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, MAINFRAMES, 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, MOTO TRICICLOS, CUATRIMOTOS, BICICLETAS Y SIMILARES.
CLASE DE AVALÚO:	MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL.
ENCARGO VALUATORIO:	VALOR ESTIMADO DEL VEHÍCULO – SEGÚN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (**NIIF**).
SOLICITANTE:	ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA NIT: 890201900-6
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:	ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA NIT: 890201900-6
CLASE DE EQUIPOS:	MÓVIL - VEHICULAR
PROPIETARIO:	**ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA** **NIT: 890201900-6**
TENENCIA:	ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA NIT: 890201900-6
AVALUADOR:	LUIS ALBERTO ORREGO USUGA AVALUADOR **(RAA): AVAL-8338789** DEL 14/02/2018 LONJA DE COLOMBIA # **AF V 1112-8789**
FECHA DE VISITA:	AGOSTO 06 DE 2025.
APLICACIÓN DEL VALOR:	JULIO 31 DE 2.025
FECHA DEL INFORME:	AGOSTO 20 DE 2025.
	El presente avaluó está conforme a la "**LEY NÚMERO 1673 DEL 19 DE JULIO DE 2013 DEL CONGRESO DE COLOMBIA",** por medio de la cual se crea el Estatuto de la Actividad de la Valuación y se dictan otras disposiciones.

REFERENCIA NORMATIVA	**Artículo 5 – Inscrito en toda las Categorías:** Numeral 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 del **Decreto 556 del 14 de Marzo de 2014** - Categorías en las que los Avaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores. Para efectos de la inscripción en el RAA, los Avaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances" establecidos para cada categoría de bienes a avaluar," debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 60 de la Ley 1673 de 2013 y en el presente Decreto. **Procedencia del Código General del Proceso Artículo 226.** La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Todo dictamen se rendirá por un perito. El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL

2. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN VEHICULAR

2.1. Información general.

AVALÚO PARA DETERMINAR EL VALOR ESTIMADO DEL BIEN, TENIENDO EN CUENTA SU CONDICIÓN ACTUAL DEL VEHÍCULO, SUS CARACTERÍSTICAS ESPECIALES, SEGUROS Y OTROS, CON RESPECTO AL MERCADO, OFERTA Y DEMANDA DE VEHÍCULOS DE IGUALES CARACTERÍSTICAS O SUSTITUTOS.

2.2. **Tipo de Vehículo:** NISSAN SENTRA PLACA: OSK-301

PLACA	**OSK-301** ACTIVA
SERVICIO	OFICIAL
MARCA	NISSAN
TIPO / LÍNEA	SENTRA
CARROCERÍA	SEDAN
COLOR	PLATA
MODELO	2009
NUMERO DE SERIE	3N1EB31S0ZK741548
NUMERO DE MOTOR	GA16-848068W
NUMERO DE CHASIS	3N1EB31S0ZK741548
CILINDRAJE	1597
KILOMETRAJE	56.349
COMBUSTIBLE	GASOLINA
VIGENCIA SOAT	21/02/2026
VIGENCIA TECNO MECÁNICA	05/12/2025

2.3. Descripción del Vehículo:

NISSAN SENTRA PLACA: OSK-301 BARRANCABERMEJA, en la actualidad se encuentra al servicio del DISTRITO DE BARRANCABERMEJA, el vehículo se encuentra en buen estado y en funcionamiento.

Bases de la Valuación: Las características técnicas se toman de la observación personal del valuador, de acuerdo con el conocimiento y todos los conceptos en este avaluó son demostrables, por lo tanto, está prohibida la reproducción total o parcial, sin la aprobación escrita del Avaluador. Lo anterior significa que el valuador no puede ser requerido para dar testimonio, ni ser llamado a juicio por razón de este avaluó, exceptuando arreglos previos por las partes. Pues este es llevado a cabo conforme a los procedimientos establecidos en los códigos de ética, normas y comportamientos del Avaluador.

2.4. Descripción de las características económicas:

Nissan Motor Co., Ltd. es un fabricante japonés de automóviles, con base en Nishi-ku (Yokohama). Su nombre común, Nissan, es un acrónimo de "Nippon Sangyo". Está entre las principales compañías automotrices en términos de producción anual de vehículos. Desde 1999 forma parte de una triple alianza Renault-Nissan-Mitsubishi, donde la firma francesa llegó a reducir su participación en Nissan pasando del 43% al 15%, por lo que el 28% restante serían transferidos a un fideicomiso francés.

2.5. Inspección Ocular:

Atendió la Visita: TÉCNICO, LUIS CRUZ, DISTRITO DE BARRANCABERMEJA

Fecha de visita: agosto 06 de 2.025
Explotación: En servicio.
Fecha del informe: agosto 20 de 2.025

La presunción de buena fe, **Artículo 83 C.N.** Las actuaciones particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas.

3. MARCO Y SITUACIÓN JURÍDICA

- ✓ **Solicitante:** ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA - NIT: 890201900-6
- ✓ **Objeto de la Valuación:** VALOR ESTIMADO DEL VEHÍCULO – SEGÚN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (**NIIF**).
- ✓ **Destinatario de la Valuación:** ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANCABERMEJA - NIT: 890201900-6

3.1. Descripción de las características restrictivas:

El vehículo objeto de la valuación, no presenta restricciones en la documentación aportada, de conformidad al encargo valuatorio. **Placa Activa.**

Limitaciones a la propiedad: No se encontró información registrada en el RUNT.

Es de anotar que no se hace estudio de títulos del vehículo, pues este no hace parte del avalúo realizado.

4. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL VEHÍCULO.

VEHÍCULO NO ENCIENDE POR LO TANTO NO SE PUEDE VERIFICAR ESTADO FUNCIONAL DE SUS PARTES.

ELEMENTO	CANTIDAD	ESTADO
DIRECCIONALES	4	Bueno.
LUCES	2	Bueno.
MANIJAS	1	Bueno.
TAPETES	4	Bueno.
GUANTERA	1	Bueno.
LLAVE SWITCH	1	Bueno.
TAPA DE ACEITE	1	Bueno.
LAVAPARABRISAS	2	Bueno.
VIDRIOS	6	Bueno.
BÓMPER	1	Bueno.
JUEGO DE LLANTAS	4	Bueno.
JUEGO DE RINES	4	Bueno.
LLANTA DE REPUESTO	1	Bueno.
BOMBA DE GASOLINA	1	Bueno.
CARBURADOR	1	Bueno.
ALTERNADOR	1	Bueno.
STOPS	2	Bueno.
TAPA RADIADOR	1	Bueno.
PUERTAS	4	Bueno.
ASIENTOS - PASAJEROS	5	Bueno.
TRANSMISIÓN	1	Bueno.
DIRECCIÓN (MECÁNICA – HIDRÁULICA)		Bueno.
SOAT	VIGENCIA	21/02/2026
REVISIÓN TECNO MECÁNICA.	VIGENCIA	05/12/2025

VETUSTEZ: 16 AÑOS.

NOTA DEL AVALUADOR: DE CONFORMIDAD A LA DESCRIPCIÓN ANTERIOR EL VEHÍCULO SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN; PRESENTANDO BUEN FUNCIONAMIENTO GENERAL EN TODAS SUS PARTES FUNCIONALES PARA PRESTAR SUS SERVICIOS.

NO APLICA, NI ES RECOMENDABLE REALIZAR MANTENIMIENTOS POR ENCONTRARSE PARA EL DISTRITO EN OBSOLESCENCIA, PUESTO QUE EL ESTUDIO DE COSTO BENEFICIO, NO JUSTIFICA UN MANTENIMIENTO, SINO SU DADA DE BAJA DE CONFORMIDAD A LA RESOLUCIÓN 1341 DE 2025 DISTRITO DE BARRANCABERMEJA Y MANUAL DE PROCEDIMIENTO DE BAJA DE BIENES MUEBLES DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA.

Bienes obsoletos: Son aquellos bienes que se encuentran en buen estado físico, mecánico y técnico, pero reúne cualquiera de las siguientes condiciones:

Han quedado en desuso debido a los adelantos científicos y tecnológicos; además sus especificaciones técnicas son insuficientes para el volumen, velocidad y complejidad que la labor exige.

No son útiles a la Entidad debido a la implementación de nuevas políticas en materia de adquisiciones y que, como consecuencia de ello, quedan en existencia bienes, repuestos, accesorios y materiales que no son compatibles con las nuevas marcas o modelos adquiridos.

Están fuera del servicio debido a los cambios originados en el cometido de la Entidad, por modificación en normas, políticas, planes, programas, proyectos o directrices generales de obligatorio cumplimiento.

5. POLÍTICAS (CRITERIOS) PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ.

Se entiende por valor comercial (Razonable) el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Según lo anterior corresponde a una operación de contado.

Se consultaron las estadísticas de las operaciones recientemente. El valor asignado se entiende como el valor presente del vehículo tal como se encontraba al momento de realizar la visita de inspección.

5.1. Metodología:

Artículo 1, Resolución 620 IGAC 23/09/2008 - Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Además de la vida útil, se maneja otro concepto conocido como **valor de salvamento o valor residual**, y es aquel valor por el que la empresa calcula que se podrá vender el activo una vez finalizada la vida útil del mismo. El valor de salvamento no es obligatorio.

5.2. Comportamiento de la oferta y la demanda:

Nissan comenzó a desarrollar operaciones de fabricación fuera de Japón, empezando por Taiwán en 1959 y el establecimiento de Yulon, México en 1961. En los años 1980, Nissan estableció dos bases estratégicas en la fabricación fuera de Japón: Nissan Motor Manufacturing Corp., en Estados Unidos y Nissan Motor Manufacturing en el Reino Unido. En la actualidad, hay plantas de fabricación y ensamblaje de Nissan en 17 países alrededor del mundo.

Mirando al mercado japonés, Nissan inauguró en 1975 la planta de Kyushu, remodelada en 1992 con la tecnología más avanzada. Además, en 1994 entró en operación la planta de Iwaki para fabricar los nuevos motores V6. Nissan también inició actividades relacionadas con el desarrollo de vehículos eléctricos, otras fuentes de energía limpias y el reciclado.

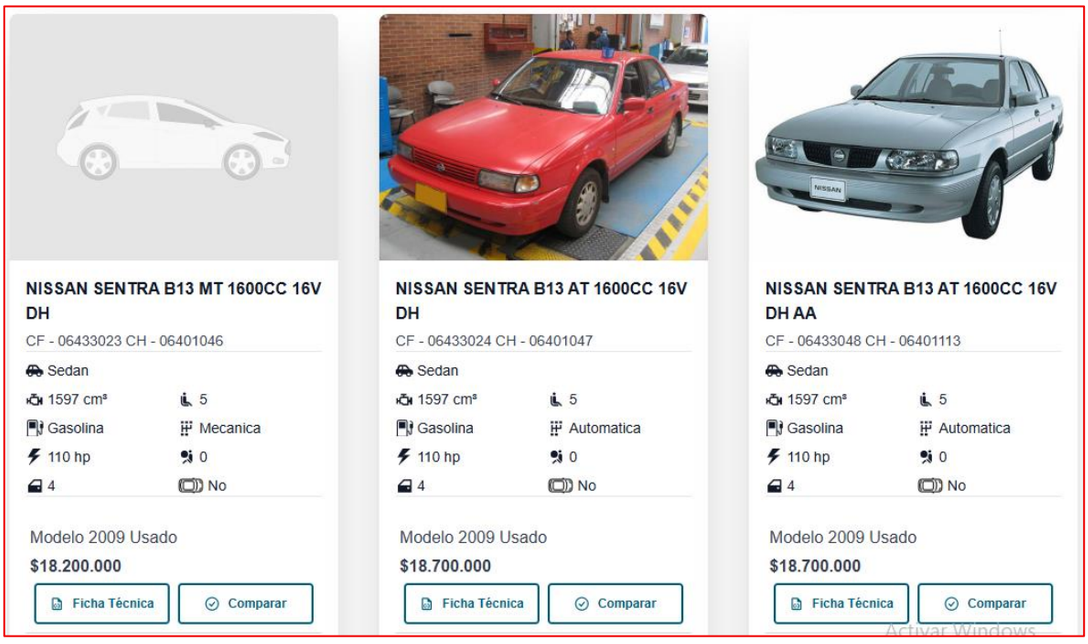
Nissan tiene concebido un plan para la realización de un nuevo coche movido por electricidad; incluso algunos de sus componentes utilizan energía proveniente de celdas fotovoltaicas. En 2006, ha aparecido un modelo híbrido: el Nissan Altima.

Control de Renault: En 1999, debido a las crisis asiáticas y a la caída de la Bolsa de Tokio, la marca francesa de automóviles Renault firmó una alianza con la Japonesa Nissan; adquiriendo un 44.4% de acciones en Nissan con derecho a voto y control y, a su vez, Nissan adquirió un 15% de las acciones de Renault, sin derecho a voto. Renault y Nissan forman actualmente "una alianza", que se distingue de otras uniones entre empresas del sector automotriz en que ambas marcas tienen el compromiso de mantener su independencia,

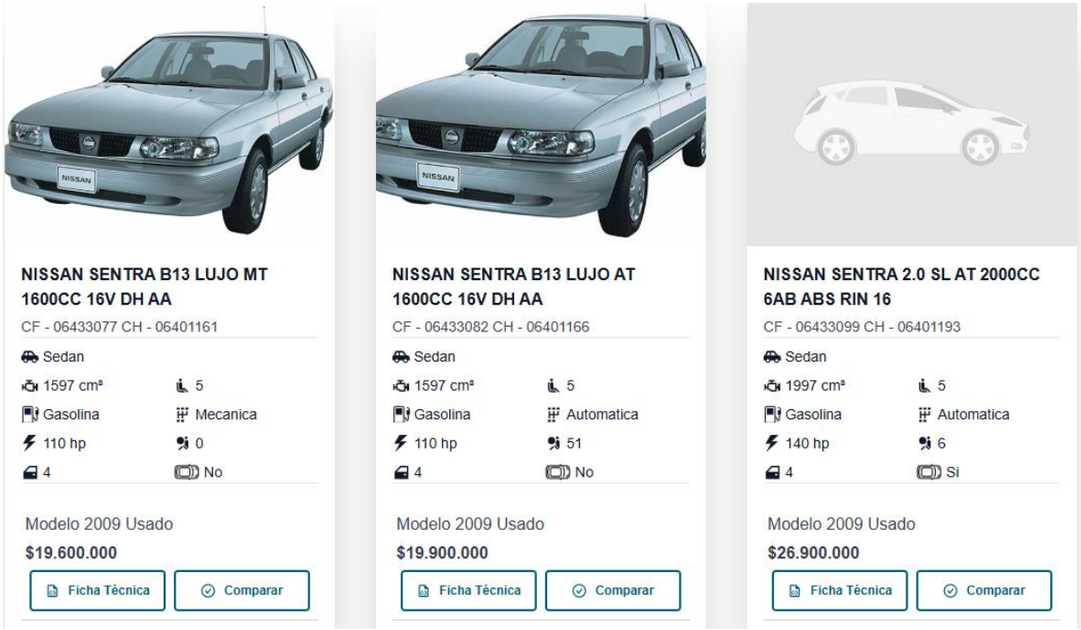
aunque comparten plataformas, componentes y tecnologías para el uso de ambos fabricantes, varios modelos de autos de Renault que son vendidos como Nissan en ciertos países, y al revés, como por ejemplo: el Renault Logan, que en México es vendido como Nissan Aprio o el Nissan Almera, que en Colombia y México es vendido como Renault Scala. No obstante, en Colombia se mantuvo el Nissan Almera como un modelo vigente en su portafolio de vehículos y, a pesar de ser un coche muy similar al Renault Scala, el Nissan Almera superó notoriamente en ventas a su "primo francés"; el Renault Scala, según expertos en la materia, señalaron que el éxito del Nissan Almera en comparación con el Renault Scala, se debe a que el coche de Nissan en Colombia fue vendido en tres versiones con diferentes equipamientos y motorizaciones: versión SG 1.6 sin aire acondicionado y con aire acondicionado; y otra versión con mayor equipamiento: XG-L 1.8 el más equipado de los Almera, mientras que el Renault Scala solamente llegó a Colombia en su única versión de 1.6 litros, aunque con mayor equipamiento en su panel de instrumentos, en comparación con el del Almera XG-L. En 2020, tenía una plantilla total de 136 134 empleados

https://es.wikipedia.org/wiki/Nissan

VEHÍCULOS CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES:



https://www.fasecolda.com/guia-de-valores/



https://www.fasecolda.com/guia-de-valores/

5.3. MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO.

INVESTIGACION DEL VALOR DEL M2 PREDIOS CON CARACTERISTICAS SIMILARES	AREA M2 Y/O HA2	VALOR PEDIDO M2 Y/O HA2	VALOR DE LA VIVIENDA / CULTIVOS	INDICE DE NEG: 5,00%	VALOR ESTIMADO	FUENTE DE INFORMACION: PROPIETARIOS Y OFERTAS DEL SECTOR
NISSAN SENTRA 2009	1,00	$ 18.200.000		$ 17.290.000	$ 17.290.000	FASECOLDA - WEB
NISSAN SENTRA 2009	1,00	$ 18.700.000		$ 17.765.000	$ 17.765.000	FASECOLDA - WEB
NISSAN SENTRA 2009	1,00	$ 18.700.000		$ 17.765.000	$ 17.765.000	FASECOLDA - WEB
NISSAN SENTRA 2009	1,00	$ 19.600.000		$ 18.620.000	$ 18.620.000	FASECOLDA - WEB
Media Aritmetica					**17.860.000**	
Mediana					17.765.000	
Media					17.603.793	
Moda					17.765.000	
Desviación Estandar					553.940	
Coeficiente de Desviación					**3,10**	
Rango Superior					18413940	
Rango Inferior					17.306.060	

Coeficiente de Variación es del **3.10%,** Inferior al 7.50% - Debido a lo anterior se toma la Media Aritmética como valor Razonable para el Vehículo Avaluado**.**

NOTA DEL AVALUADOR: ES BUENO ACLARAR QUE EL ESTUDIO DE MERCADO CORRESPONDE A VEHÍCULOS EN FUNCIONAMIENTO CON CARACTERÍSTICAS SIMILARES AL AVALUADO.

6. RESPONSABILIDADES DEL AVALUADOR:

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR
¿QUÉ ES UN AVALÚO?
“Decreto 1420 de 1998 – Artículo 2º.”

“Se entiende por valor comercial de un bien el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien”.

- ✓ El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título de la misma (Certificado de tradición, Escritura, Auto, etcétera).
- ✓ El Perito Valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el avaluó y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo que sea solicitado formalmente por una autoridad competente.
- ✓ El presente informe es propiedad del Avaluador y por ende está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a los valores estimados. Lo anterior obedece a que el avalúo es confidencial para la persona a quien va dirigido el informe, caso por el cual no se acepta responsabilidad por el uso indebido o por terceros que se apoyen en él**.**

El presente avaluó está conforme a la “Ley Número 1673 del 19 de Julio de 2013 del Congreso de Colombia”, por medio de la cual se crea el Estatuto de la Actividad de la Valuación y se dictan otras disposiciones.

7. RESULTADO DEL AVALUÓ.

7.1. Avaluó Comercial:

EL VEHÍCULO SE CONSIDERA OBJETO DE BAJA POR LAS SIGUIENTES RAZONES:

A PESAR QUE EL VEHÍCULO SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN; PRESENTANDO BUEN FUNCIONAMIENTO GENERAL EN TODAS SUS PARTES FUNCIONALES PARA PRESTAR SUS SERVICIOS. NO APLICA, NI ES RECOMENDABLE REALIZAR MANTENIMIENTOS POR ENCONTRARSE PARA EL

DISTRITO EN OBSOLESCENCIA, PUESTO QUE EL ESTUDIO DE COSTO BENEFICIO, NO JUSTIFICA UN MANTENIMIENTO, SINO SU DADA DE BAJA DE CONFORMIDAD A LA RESOLUCIÓN 1341 DE 2025 DISTRITO DE BARRANCABERMEJA Y EL MANUAL DE PROCEDIMIENTO DE BAJA DE BIENES MUEBLES DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA.

Bienes obsoletos: Son aquellos bienes que se encuentran en buen estado físico, mecánico y técnico, pero reúne cualquiera de las siguientes condiciones:

- ✓ Han quedado en desuso debido a los adelantos científicos y tecnológicos; además sus especificaciones técnicas son insuficientes para el volumen, velocidad y complejidad que la labor exige.
- ✓ No son útiles a la Entidad debido a la implementación de nuevas políticas en materia de adquisiciones y que, como consecuencia de ello, quedan en existencia bienes, repuestos, accesorios y materiales que no son compatibles con las nuevas marcas o modelos adquiridos.
- ✓ Están fuera del servicio debido a los cambios originados en el cometido de la Entidad, por modificación en normas, políticas, planes, programas, proyectos o directrices generales de obligatorio cumplimiento

De igual forma las vidas útiles asignadas para cada elemento de Propiedad, Planta y Equipo fueron establecidas por la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja con base a la utilización esperada del activo y siguiendo los lineamientos del Manual de Procedimientos Contables, las vidas útiles definidas para los elementos de Propiedad, Planta y Equipo, bajo las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público NICSP, que establecen los requisitos para la elaboración de informes financieros que emiten los gobiernos y otras entidades del sector público que no sean empresas comerciales del gobierno, son las siguientes:

TIPO DE BIEN	VIDA ÚTIL - AÑOS	VALOR RESIDUAL
Edificaciones	50	0
Maquinaria y Equipo	15	0
Muebles y Enseres y Equipo de Oficina	10	0
Equipo de Comunicación	10	0
Equipo de Computación	5	0
Equipo Médico Científico	10	0
Redes, Líneas y Cables	25	0
Equipo de Transporte, Tracción y Elevación	10	0
Equipos de Comedor, Cocina, Despensa y Hotelería	10	0

FUENTE: MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES / DISTRITO DE BARRANCABERMEJA

NOTA: SE DEBE ACLARAR QUE LA VIDA ÚTIL VEHICULAR (EQUIPOS DE TRANSPORTE) DE CONFORMIDAD AL MANUAL DE POLÍTICAS CONTABLES / DISTRITO DE BARRANCABERMEJA, CORRESPONDE A 10 AÑOS DE USO. LO ANTERIOR INDICA QUE EFECTIVAMENTE SE PUEDEN DAR DE BAJA.

En ningún caso podrá entenderse que los Avaluadores puedan garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos de los solicitantes o propietarios del bien, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía. Hechas las anteriores consideraciones se toman los conceptos para determinar el valor comercial del Vehículo.

7.2. Valor de salvamento:

Además de la vida útil, se maneja otro concepto conocido como valor de salvamento o valor residual, y es aquel valor por el que la empresa calcula que se podrá vender el activo una vez finalizada la vida útil del mismo. El valor de salvamento no es obligatorio.

Como se sabe, el **valor** residual, **valor de salvamento** o "**valor de rescate**" de un activo es una parte de su **costo** que no se deprecia, porque es **el precio** "que se recibiría en la actualidad si el activo estuviera en la edad y condiciones que se esperan al final de su vida útil".

El valor en uso: equivale al valor presente de los beneficios económicos que se espera genere el activo, incluido el flujo que recibiría la entidad por su disposición al final de la vida útil. El valor en uso es un valor de salida no observable y específico para la entidad.

Nota del Avaluador: El valor de salvamento no es obligatorio.

ESTADO VEHICULAR PARA DAR DE BAJA DE CONFORMIDAD A LA RESOLUCIÓN 1341 DE 2025 DISTRITO DE BARRANCABERMEJA Y MANUAL DE PROCEDIMIENTO DE BAJA DE BIENES MUEBLES DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA

El objeto es dar de baja los bienes que se encuentran fuera de uso y/o obsoletos, a fin de mantener un inventario depurado y con bienes que sean de utilidad para el Distrito de Barrancabermeja.

Bienes inservibles. Son aquellos bienes muebles que, por su estado o desgaste total, deterioro u obsolescencia física o tecnológica, no son útiles para el servicio que deben prestar y tampoco es posible el uso o aprovechamiento de sus partes

Inservibles por deterioro histórico: Son aquellos bienes que ya han cumplido su ciclo de vida útil, y debido a su desgaste, deterioro y mal estado físico originado por su uso, no le sirven a la entidad.

Bienes obsoletos: Son aquellos bienes que se encuentran en buen estado físico, mecánico y técnico, pero reúne cualquiera de las siguientes condiciones:

- ✓ Han quedado en desuso debido a los adelantos científicos y tecnológicos; además sus especificaciones técnicas son insuficientes para el volumen, velocidad y complejidad que la labor exige.
- ✓ No son útiles a la Entidad debido a la implementación de nuevas políticas en materia de adquisiciones y que, como consecuencia de ello, quedan en existencia bienes, repuestos, accesorios y materiales que no son compatibles con las nuevas marcas o modelos adquiridos.
- ✓ Están fuera del servicio debido a los cambios originados en el cometido de la Entidad, por modificación en normas, políticas, planes, programas, proyectos o directrices generales de obligatorio cumplimiento.

TIPO DE DESTINACIÓN FINAL SUGERIDA

ENAJENACIÓN DIRECTA A TRAVÉS DE SUBASTA PÚBLICA.

Debe realizarse de conformidad con las reglas generales y específicas que le son aplicables a la subasta inversa. Teniendo en cuenta que el bien debe ser adjudicado al oferente que haya ofrecido el mayor valor a pagar por los bienes objeto de enajenación y, en consecuencia, el Margen Mínimo debe ser al alza.

ENAJENACIÓN A TRAVÉS DE INTERMEDIARIOS IDÓNEOS.

El ordenamiento jurídico colombiano contempla que "La venta debe realizarse a través de subasta pública, o mediante el mecanismo de derecho privado que se convenga con el intermediario". El producto económico de los bienes muebles dado de baja que se vendan, se destinaran a la incorporación del presupuesto del Distrito.

Nota del Avaluador: Es bueno aclarar que los precios de mercado anteriores son para la gestión de residuos donde adicionalmente, se debe realizar la actividad de desensamble, limpieza y separación de componentes, que acarrea costos adicionales y disminuyen el valor de los materiales recolectados. Lo anterior a que se deben separar, almacenar y manipular para un manejo adecuado.

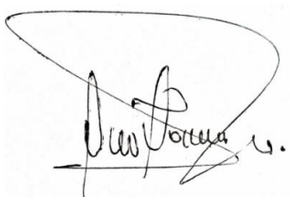
Quedando obligado al que compre la chatarra a realizar la disposición final, toda vez que la venta de estos es en las condiciones actuales que se encuentran.

Resolución 1606 del Ministerio de Ambiente.

8. VALOR ESTIMADO DEL VEHÍCULO AVALUADO:

ÍTEM	VALOR ($)	DEP ACUM	VALOR ($) FINAL
VALOR EN LIBROS NO TENIDO EN CUENTA.	$ 0.000	**100%**	$ 0.000
VALOR DEL MERCADO Y/O RESCATE.	$ 17.860.000		$ 17.860.000
(-) VALOR DETERIORO POR **ESTADO.**	(-30%)		$ 5.358.000
VALOR ESTIMADO DEL VEHÍCULO.			**$ 12.502.000**

VALOR ESTIMADO ESTADO ACTUAL: DOCE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL PESOS M/CTE (**$12.502.000**).



Admr. LUIS ALBERTO ORREGO USUGA.

- ✓ **Especialista en Avalúos / USTA.**
  Universidad Santo Tomas de Aquino – 2025.
- ✓ **Registro Abierto de Avaluadores – (RAA)**
  Código: **AVAL-8338789** del 14 /02 / 2.018
- ✓ **Administrador de Empresas / UNAD**
  T.P. No 29903 Res. 8667 del 31/01/2.006
  Ministerio de Comercio Industria y Turismo.
- ✓ **Técnico Laboral por Competencias en Avalúos**.
  Avaluador en toda las Categorías. *Decreto 556 / 2014*
  Corporación Tecnológica Empresarial - 2019

RESEÑA FOTOGRÁFICA

NISSAN SENTRA
PLACA: OSK-301
BARRANCABERMEJA







ESTADO ACTUAL NISSAN SENTRA
PLACA: OSK-301

NISSAN SENTRA
PLACA: OSK-301
BARRANCABERMEJA







ESTADO ACTUAL NISSAN SENTRA
PLACA: OSK-301

NISSAN SENTRA
PLACA: OSK-301
BARRANCABERMEJA

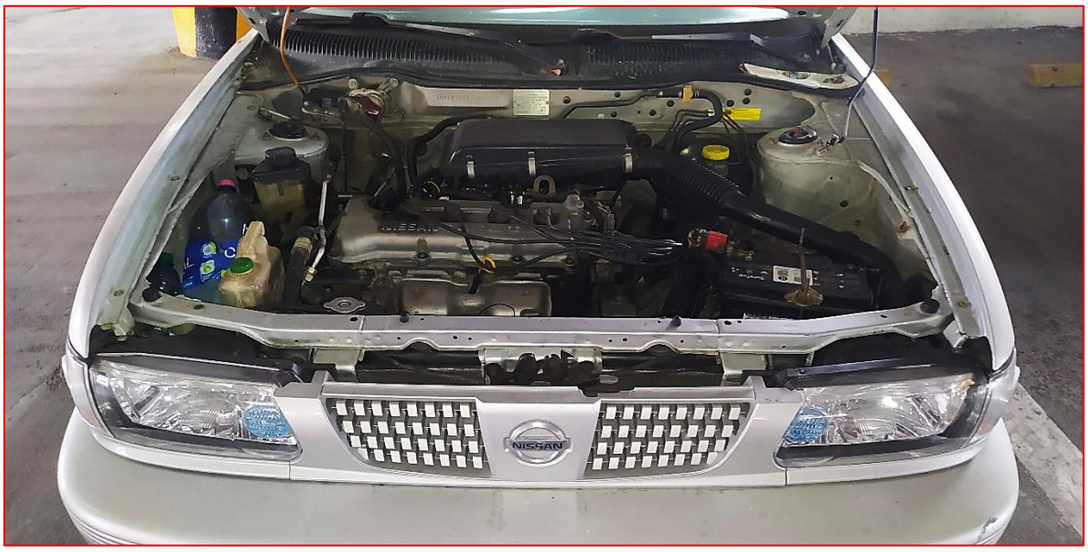




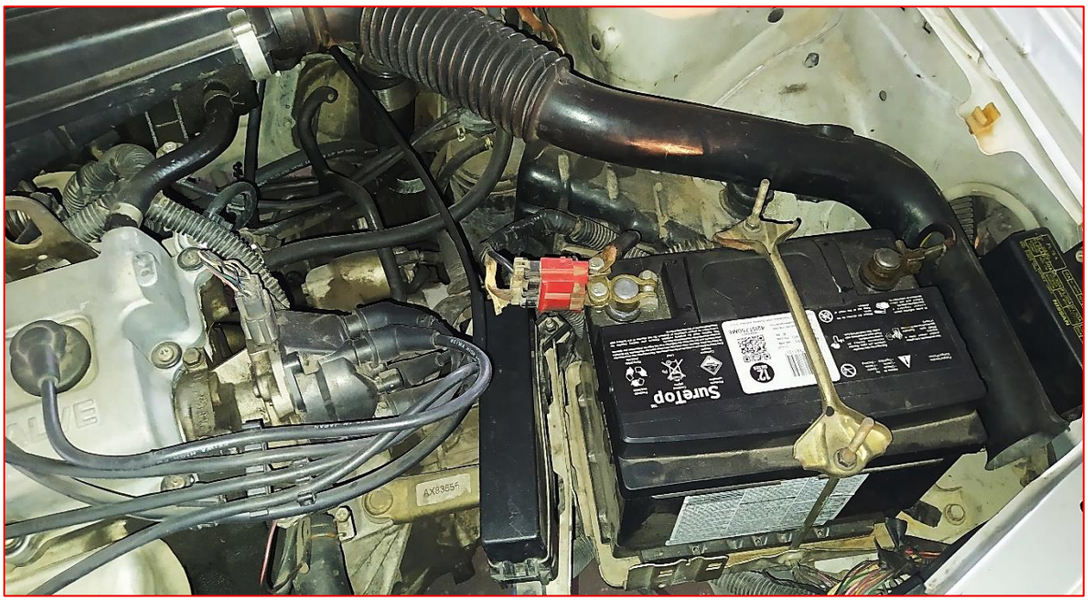


ESTADO ACTUAL NISSAN SENTRA
PLACA: OSK-301

NISSAN SENTRA
PLACA: OSK-301
BARRANCABERMEJA



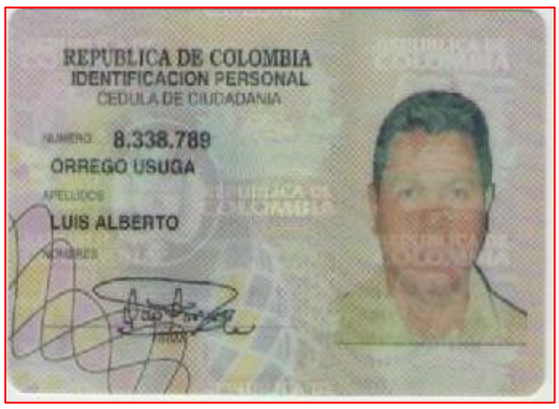




ESTADO ACTUAL NISSAN SENTRA
PLACA: OSK-301

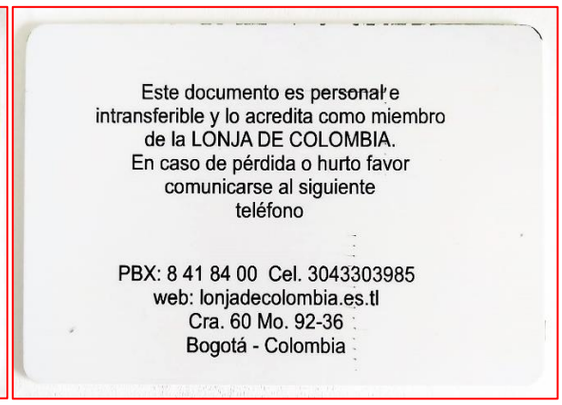

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
PRIMER CLAUSTRO UNIVERSITARIO DE COLOMBIA
BUCARAMANGA
LUIS ALBERTO
ORREGO USUGA
C.C. 8338789
R.H. O+
EGRESADO ESPECIALIZACION EN AVALUOS


CONSEJO PROFESIONAL
DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
JUNTOS LOGRAMOS MÁS
Tarjeta Profesional
29.903
Resolución No. 8667 del 31/01/2006
LUIS ALBERTO
ORREGO USUGA
C.C. 8338789
PROFESIÓN: ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
UNIVERSIDAD NACIONAL ABIERTA Y A DISTANCIA UNAD
Fecha del título: 10/12/2005
Firmado digitalmente por: HERNAN ALONSO ZUNIGA CARVAJAL
Fecha: 11-03-2024 08:30:54 PM
Esta Tarjeta Profesional acredita al titular para el ejercicio legal de la profesión de conformidad con lo dispuesto en la Ley 60 de 1981, el Decreto 2718 de 1984 y la Ley 20 de 1988.


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-1589 CHIGORODO
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
INDICE DERECHO


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

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

Bogotá, 11 de diciembre de 2021

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio Nº 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

C E R T I F I C A C I Ó N

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar a el señor LUIS ALBERTO ORREGO USUGA, identificado con C.C. 8.338.789, como PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en terrenos y cartografía, Plan de Ordenamiento Territorial, Inmuebles Urbanos y Rurales e Intangibles, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana Ley 1673 y ley 388, con REGISTRO INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA (AFILIACION VITALICIA - AF V 1112-8789), también se encuentra inscrito en la ERA: ANA, con Registro de Avaluador RAA: AVAL-8338789, en las 13 CATEGORIAS.

Además, es afiliado de manera vitalicia por derecho propio a nuestra lonja, dando muestras deIDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Dada a solicitud de entidad.

Cordialmente,

MARIO ROPERO MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
3204255208
LDECO#96

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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
14 Feb 2018	**Régimen 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
14 Feb 2018	**Régimen 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	Régimen
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	Régimen
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	Régimen
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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
14 Feb 2018	**Régimen 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	Régimen
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	Régimen
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	Régimen
29 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

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

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios.

Fecha de inscripción	Régimen
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 INSCRIPCIÓN 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.
Administrador de Empresas - La Universidad Nacional Abierta y a Distancia.
Especialista en Avaluos - La Universidad Santo Tomas.

Autorregulador Nacional de Avaluadores
https://www.ana.org.co
Calle 99 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A.
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

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

a9ce0a4a

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 cuatro (04) días del mes de Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal