Barrancabermeja, 19 de agosto de 2025.

Doctor:
JOSE MIGUEL QUINTANA ZAPATA
Director De Servicios Administrativos
Ciudad

ASUNTO: ENTREGA AVALUO SERVIDUMBRE PREDIO EL PORVERNIR.

Respetado Doctor:

Por medio de la presente me permito entregar el informe del Avalúo Comercial de la servidumbre a establecer sobre el Predio El Porvenir, de acuerdo a lo solicitado por la Secretaría de Educación Distrital, según solicitud del 13 de junio de 2025.

Quedamos atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente,

MAURICIO A. VERA GALLARDO
ARQUITECTO
CPS 2519-25

LUIS ALBERTO ORREGO USUGA
PERITO AVALUADOR RAA
CPS 0101-25

	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	**Mauricio Alfonso Vera Gallardo - Conttratista**		**19 de agosto de 2025**
Proyectó	**Luis Alberto Orrego Usuga - Conttratista**		**19 de agosto de 2025**
Aprobó	**Dr. José Miguel Quintana Zapata – Director de Servicios Administrativos**		**19 de agosto de 2025**

DATOS GENERALES DEL AVALUO

CLASE DE AVALUO	COMERCIAL
SOLICITANTE	DISTRITO DE BARRANCABERMEJA SECRETARIA DE EDUCACION DISTRITAL
DIRECCIÓN DEL INMUEBLE	FINCA EL PORVENIR, VEREDA TAPAZON DISTRITO DE BARRANCABERMEJA DEPARTAMENTO DE SANTANDER
CLASE DE INMUEBLE	PREDIO RURAL / SERVIDUMBRE LEGAL DE PASO CON GRADO DE AFECTACIÓN TOTAL
PROPIETARIO	GLORIA RODRIGUEZ DE MEJIA
PERITO AVALUADOR	LUIS ALBERTO ORREGO USUGA
FECHA DE SOLICITUD	13 DE JUNIO DE 2025
FECHA DE VISITA	4 DE JULIO DE 2025
FECHA DE INFORME	19 DE AGOSTO DE 2025

CONTENIDO

DATOS GENERALES DEL AVALUO 2
1. INTRODUCCIÓN 4
2. LIMITACIONES DEL AVALÚO 4
3. MEMORIA DESCRIPTIVA 5
4. EL MUNICIPIO 6
5. EL SECTOR 7
6. EL PREDIO 8
7. IDENTIDAD PREDIAL 11
8. LINDEROS 11
9. AREAS 12
10. REGLAMENTACIÓN 12
11. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 12
12. ASPECTOS ECONOMICOS 13
13. BASE LEGAL Y FUENTES DE INFORMACION 13
14. CONSIDERACIONES 13
15. METODOLOGÍA AVALUATORIA 14
16. ANALISIS DE VALORES 15
17. DETERMINACIÓN DEL VALOR 22
ANEXO 1. CONSULTA CATASTRAL 24
ANEXO 2. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO 25
ANEXO 3. REGISTRO FOTOGRAFICO 27
ANEXO 4. ESTUDIO DE MERCADO 30
ANEXO 5. DOCUMENTOS AVALUADOR 33

1. INTRODUCCIÓN

1.1. TIPO DE AVALÚO

Avalúo de servidumbre legal y afectación transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social

Que el artículo 58 de Ia Constitución Política establece que, cuando en desarrollo de actividades declaradas por el legislador como de utilidad pública e interés social, se configuren conflictos entre los derechos de los particulares con Ia necesidad de las mencionadas actividades, el Interés privado deberá ceder al interés público o social, toda vez que a Ia propiedad Ie son inherente funciones sociales y ecológicas como principios fundamentales del ordenamiento territorial, y salvaguardando Ia equitativa distribución de cargas y beneficios derivados del mismo ordenamiento del territorio.

Que, para el logro de los fines esenciales del Estado, el progreso y bienestar de Ia comunidad, es necesaria Ia construcción de obras o actividades declaradas por el legislador de utilidad pública e interés social, las que en muchas ocasiones afectan en mayor o menor grado los intereses de los particulares, vinculados a Ia propiedad.

Resolución N° 1092 (20 de Septiembre de 2022); "por la cualse fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbre legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades,obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social."

Se trata de establecer el Avalúo Comercial de una Servidumbre de Paso, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante las Resoluciones Números; Mil Noventa y Dos (**1092**) del 20 de septiembre de 2022 y Seiscientos Veinte (**620**) del 23 de septiembre de 2.008, con el objeto de establecer el valor comercial de la Servidumbre Legal en el mercado actual.

1.2. DEFINICION

Valor comercial (VC): corresponde al precio más probable par unidad de área por el cual se transarla el inmueble objeto de servidumbre en un mercado donde comprador y vendedor actuaran libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien, obtenido mediante Ia aplicación de las metodologías valuatorias vigentes.

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 de la Servidumbre de Paso de ingreso hacia el Predio Escuela Finca El Porvenir Vereda el Tapazón Distrito de Barrancabermeja.

Por encargo del Distrito de Barrancabermeja por medio de la Secretaría de Educación Distrital, 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 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 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 2555-25 cuyo objeto es la "Prestación de servicios profesionales como Administrador de Empresas para realizar avalúos de los diferentes bienes de propiedad del Distrito de Barrancabermeja, brindando apoyo a la gestión administrativa y funcional de la Dirección de Servicios Administrativos, en desarrollo de la Actividad No. 2 Item 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".
14. El presente encargo valuatorio se ejecuta por medio del contrato de prestación de servicios No 2519-25 cuyo objeto es la "Prestación de servicios profesionales como arquitecto avaluador para apoyar acompañar técnicamente a la Dirección de Servicios Administrativos, en desarrollo de la Actividad No. 2 Item 2,5,5,1,en desarrollo del proyecto apoyo y fortalecimiento institucional a las políticas y al modelo de operación por procesos de la Alcaldía Distrital de Barrancabermeja".

3. MEMORIA DESCRIPTIVA

3.1. SOLICITANTE DEL AVALUO

Alcaldía Distrital de Barrancabermeja – Secretaría de Educación Distrital.

3.2. DESTINATARIO DEL AVALUO

Alcaldía Distrital de Barrancabermeja – Secretaría de Educación Distrital.

3.3. USO QUE SE LE DARA AL INFORME VALUATORIO

Conocer el valor comercial del inmueble Servidumbre de Paso entrada a la Escuela, por la propiedad de la Señora GLORIA RODRÍGUEZ DE MEJÍA / C.C. 28410792.

3.4. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de Tradición de la matrícula inmobiliaria 303-64334 expedido el 25 de junio de 2025 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.
- Escritura Pública Número 1340 del 25 de agosto de 2016 otorgada por la Notaría Primera del Círculo de Barrancabermeja.
- Ficha predial de acceso al predio Escuela, suministrada por la ANI – Autopista del Río Grande.

- Inventario de construcciones y áreas requeridas, suministrada por la ANI – Autopista del Río Grande.
- Plano de vía de acceso y áreas requerida, suministrada por la ANI – Autopista del Río Grande.

3.5. PROPIETARIO

Propietario	GLORIA RODRIGUEZ DE MEJÍA.
Identificación C.C.	28410792
Matricula Inmobiliaria	303-64334
Título de Propiedad	Escritura Pública Número 2775 otorgada el 16 de noviembre de 2011 por la Notaría Sexta del Círculo de Bucaramanga. (Adjudicación en sucesión y liquidación de la sociedad conyugal)

La anterior información no es un estudio de títulos.

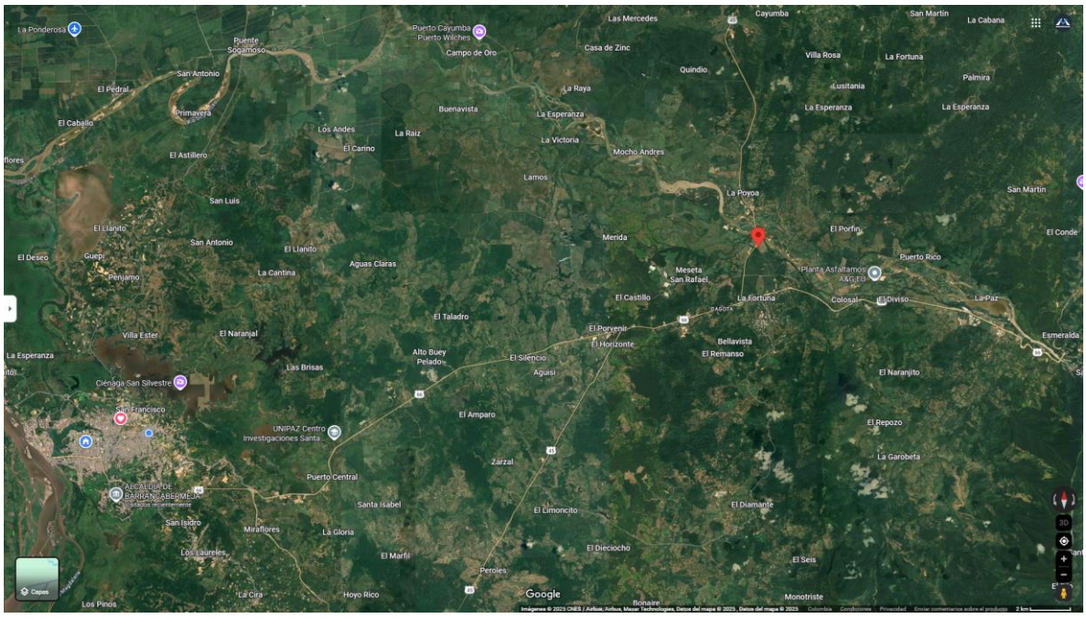
3.6. NOMENCLATURA

De acuerdo a los documentos suministrados, el inmueble sobre el cual se va a establecer la servidumbre se identifica con la siguiente nomenclatura:

Finca El Porvenir, Vereda Tapazón, Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.

3.7. UBICACIÓN

El predio materia del presente avalúo comercial se encuentra ubicado en la Vereda Tapazón del Corregimiento La Fortuna, hacia el oriente del perímetro urbano del Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander.



INFORMACION TOMADA DE GOOGLE MAPS.

3.8. CLASE DE INMUEBLE Y UTILIZACIÓN ACTUAL

Físicamente se trata de un predio Rural, con destino agropecuario y comercial montallantas.

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 La Fortuna, a unos 37,00 kilómetros aproximadamente de la carretera que conduce del casco urbano de Barrancabermeja hacia el sector de Puente Sogamoso. Se encuentra ubicado hacia el oriente 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 las Veredas Yacaranda y Meseta de San Rafael, el río Sogamoso, y el Municipio de Sabana de Torres.
Sur: Con el Municipio de San Vicente de Chucurí.
Oriente: Con el Municipio de San Vicente de Chucurí.
Occidente: Con las Veredas Tapazón y El Zarzal.

5.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR

El predio hace parte del corredor vial La Fortuna Sabana de Torres Barrancabermeja. El sector presenta actividad agrícola y agropecuario, comercial y de servicios, y dotacional.

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 básicamente vivienda rural que se han venido desarrollando en los últimos años sobre la vía principal, se ha consolidado la construcción de tipo comercial tiendas u otros sobre la vía nacional.

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. VIAS DE ACCESO AL SECTOR

Vía que conduce del Corregimiento la Fortuna hacia Sabana de Torres.

La Ruta Nacional 4513 en Colombia es un tramo de la Ruta Nacional 45, que conecta la ciudad de Bogotá con el Caribe colombiano a través de los Santanderes. Este tramo específico, la 4513, forma parte de la Ruta del Sol Sector 2 y se extiende entre Sabana de Torres y San Alberto, en el departamento del Cesar.

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. Vía nacional totalmente pavimentada y en buen estado, zonas comerciales e institucionales.

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. SITUACION DE ORDEN PUBLICO

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

5.11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION

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.

5.12. ACTIVIDAD EDIFICADORA

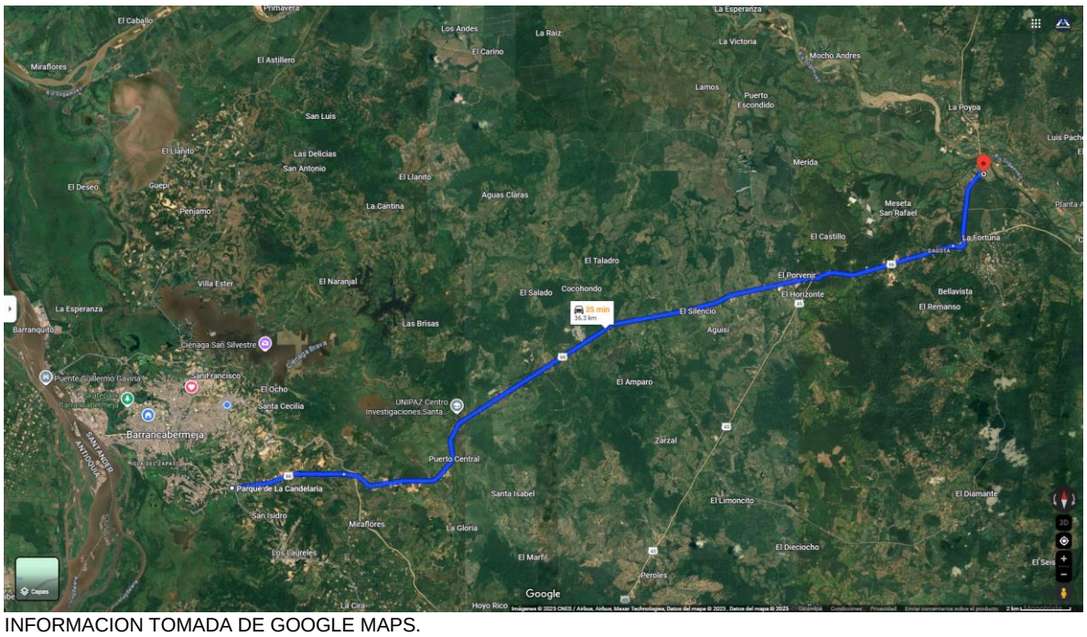
Edificaciones de vivienda rural y construcción de locales comerciales sobre la Ruta Nacional Ruta 4513.

6. EL PREDIO

6.1. EL TERRENO

6.1.1. UBICACIÓN

El predio objeto de este avaluó se localiza a 36,3 kilómetros aproximadamente hacia el oriente del perímetro urbano del Distrito de Barrancabermeja, partiendo del sector conocido como El Retén y tomando la vía que conduce a Bucaramanga en 33,0 kilómetros hasta el centro poblado La Fortuna, volteamos a la izquierda (norte) tomando la vía que conduce a Sabana de Torres en 3,3 kilómetros donde se encuentra el predio objeto del presente avalúo.



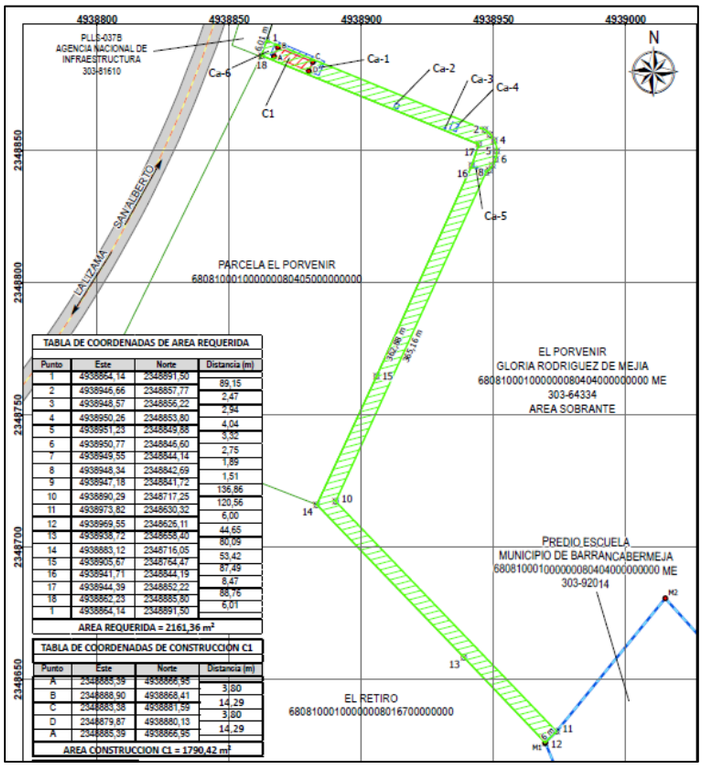
INFORMACION TOMADA DE GOOGLE MAPS.



Coordenadas Geográficas 7.156236, -73.553417

6.1.2. FORMA GEOMÉTRICA

El predio es de forma irregular, se trata de una servidumbre legal de paso con grado de afectación total de ingreso al Predio Escuela, con una extensión superficiaria requerida de 2.161,36 m2. Su relación frente y fondo son bien proporcionados, y no presenta problemas urbanísticos, de linderos ni de suelos.



Fuente: Plano actual de la figura geométrica de la Servidumbre – Agencia Nacional de Infraestructura ANI.

6.1.3. TOPOGRAFIA Y RELIEVE

Su topografía es virtualmente plana, permitiendo total versatilidad al momento de su aprovechamiento.

6.1.4. FRENTE(S) SOBRE VIA(S)

La servidumbre tiene frente de 6,01 metros sobre la vía que conduce de la Fortuna a Sabana de Torres, vía vehicular pavimentada.

6.1.5. EXPLOTACION ACTUAL
El predio es un bien privado, y actualmente cuenta con actividad comercial donde funciona un montallantas y árboles frutales dispersos.

6.2. LAS CONSTRUCCIONES
6.2.1 DISTRIBUCION ESPACIAL
Según el inventario suministrado por la Agencia Nacional de Infraestructura ANI, las construcciones son las siguientes:

- **Construcción principal**

C1: Construcción cubierta.

- **Construcciones anexas**

Ca-1: Ramada cubierta.
Ca-2: Ramada sin cubierta.
Ca-3: Poste metálico.
Ca-4: Muro perimetral.
Ca-5: Cerca de 3 hilos.
Ca-6: Zona dura en concreto.

6.2.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS CONSTRUCCIONES.

Construcción Principal:
C1. Construcción con cubierta en zinc estructura en madera con muros en ladrillo pañetado y pintado este se encuentra confinado vigas y columnas. Piso en concreto pulido. Habitación 1, con estructura en perfiles en aluminio para cielo raso en icopor regular estado, ventana metálica de 1.15m x 1.00m con protector en varilla metálica de 10mm con vidrio, una puerta metálica de 1.00m x 2.00m con marco en perfil en L de ½". Habitación 2 con estructura en perfiles en aluminio para cielo raso en icopor y cuenta con una puerta metálica de 1.00m x 2.00m y una ventana metálica de 1.15m x 1.00m. Habitación 3 con estructura en perfiles en aluminio para cielo raso en icopor y con una puerta metálica de 1.00m x 2.00m y una puerta metálica de 0.80m x 1.90m. ventana metálica de 0.60m x 0.60m sin vidrio, una ventana de 2.00m x 1.00m con vidrio y una ventana de 1.50m x 1.00m con vidrio. Dentro de la construcción se debe desmontar y trasladar un compresor de 120 galones. Estado de conservación y vetustez: Bueno

Construcciones anexas:

Ca-1. Ramada con cubierta en zinc con estructura en madera de postes de 3" x 2" apoyada en 4 tubos de PVC rellenos con concreto de 3" de diámetro y 2.10m de alto, 2 perfiles metálicos en L de 2" estilo cercha de 2.10m de alto y dos de 1.80m con complemento en tubo de 3 ½" y 1.50m de alto y un tubo metálico de 2.10m de alto. También se encuentra una viga metálica de 6" x 2" de 4.10m de alto. Piso en concreto. Estado de conservación y vetustez: Bueno

Ca-2. Ramada de 1.80m x 1.60m sin cubierta con 4 postes de madera de 4"x4" de 2.00m de altura con piso en concreto rustico con 0.07m de espesor con tabla de madera alrededor de la losa. Estado de conservación y vetustez: Bueno

Ca-3. Poste metálico de 4" de 7.00m de altura, con base con caneca metálica de 0.58m de diámetro relleno en concreto y 0.90m de altura, del poste sale un tubo metálico de 1 ½" con tuvo PVC subterráneo para acometida a la vivienda. Estado de conservación y vetustez: Bueno

Ca-4. Muro en bloque en ladrillo perimetral en un área con medidas de 2.60m x 2.90m y este tiene 0.12m de espesor y de 0.45m de altura, se encuentra pañetado en su interior y el piso en losa de concreto pulido de 0.05m de espesor. Estado de conservación y vetustez: Bueno

Ca-5. Cerca de 3 hilos de alambre eléctricos con postes en concreto cada 7.00m a una altura de 1.60m. Estado de conservación y vetustez: Bueno

Ca-6. Zona dura en concreto pulido de 1,50m x 1,90m espesor de 0,07m. Estado de conservación y vetustez: Bueno.

6.3. CULTIVOS Y ESPECIES

El área donde se va a establecer la servidumbre presenta los siguientes cultivos y especies:

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD
LIMÓN Ø 0,25m	UND	1
LIMÓN Ø 0,10m	UND	1
OITI Ø 0,20m	UND	3
PLÁTANO Ø 0,20m	UND	1
GUAYABA Ø 0,15m	UND	1
SAVILA	UND	1
POMOROSO Ø 0,05m	UND	2
MAMON Ø 0,10m	UND	1
MANGO Ø 0,10m	UND	1

7. IDENTIDAD PREDIAL

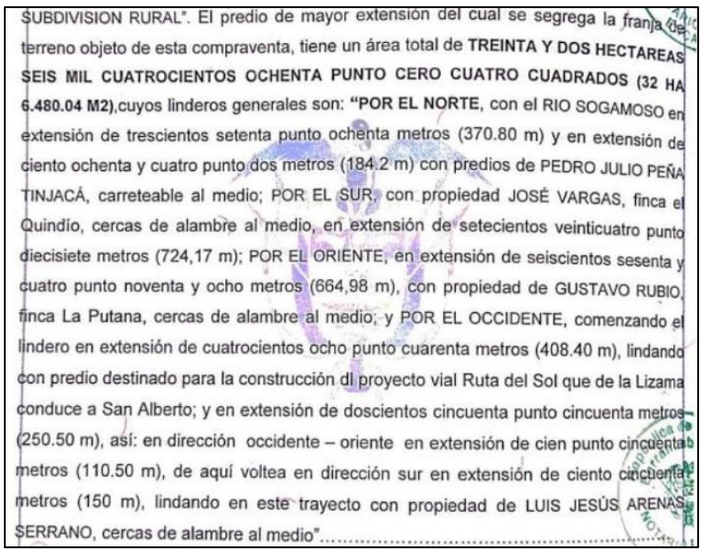
PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
EL PORVENIR	303-64334	68081000100000008040400000000

Fuente: Ficha predial Acceso a la Escuela – ANI.

8. LINDEROS

8.1. LINDEROS GENERALES DEL PREDIO

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



SUBDIVISION RURAL". El predio de mayor extensión del cual se segrega la franja de terreno objeto de esta compraventa, tiene un área total de **TREINTA Y DOS HECTAREAS SEIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PUNTO CERO CUATRO CUADRADOS (32 HA 6.480.04 M2)**,cuyos linderos generales son: **"POR EL NORTE**, con el RIO SOGAMOSO en extensión de trescientos setenta punto ochenta metros (370.80 m) y en extensión de ciento ochenta y cuatro punto dos metros (184.2 m) con predios de PEDRO JULIO PEÑA TINJACÁ, carreteable al medio; POR EL SUR, con propiedad JOSÉ VARGAS, finca el Quindío, cercas de alambre al medio, en extensión de setecientos veinticuatro punto diecisiete metros (724,17 m); POR EL ORIENTE, en extensión de seiscientos sesenta y cuatro punto noventa y ocho metros (664,98 m), con propiedad de GUSTAVO RUBIO, finca La Putana, cercas de alambre al medio; y POR EL OCCIDENTE, comenzando el lindero en extensión de cuatrocientos ocho punto cuarenta metros (408.40 m), lindando con predio destinado para la construcción dl proyecto vial Ruta del Sol que de la Lizama conduce a San Alberto; y en extensión de doscientos cincuenta punto cincuenta metros (250.50 m), así: en dirección occidente – oriente en extensión de cien punto cincuenta metros (110.50 m), de aquí voltea en dirección sur en extensión de ciento cincuenta metros (150 m), lindando en este trayecto con propiedad de LUIS JESÚS ARENAS SERRANO, cercas de alambre al medio".....

8.2. LINDEROS DE LA FRACCION DE TERRENO REQUERIDA

Según la Ficha Predial Acceso a la Escuela – ANI; los linderos son los siguientes:

NORTE: en 365,16 metros con el mismo predio de Gloria Rodríguez de Mejía del P1 al P11.

ORIENTE: en 6,00 metros con predio del Municipio de Barrancabermeja (Lote Escuela) del P11 al P12.

SUR: en 124,74 metros con predio El Retiro (CC 68081000100000008016700000000) del P12 al P14, y en 238,14 metros

con predio Parcela El Porvenir (CC 68081000100000008040500000000) del P14 al P18.

OCCIDENTE: en 6,01 metros con predio PLLS-0378 de la Agencia Nacional de Infraestructura ANI del P18 al P1.

9. AREAS

9.1. ÁREAS DE TERRENO

El área avaluada según documentación aportada levantamiento topográfico corresponde a:

DESCRIPCION	M2
Area total del predio	26.480,04
Area Requerida	**2.161,36**
Area Sobrante	24.318,68
Porcentaje de Incidencia	8,1622%

Nota: Para la presente valuación se toman como ciertas las requeridas para establecer la servidumbre (**2.161,36 m2**).

9.2. AREAS CONSTRUCCION

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD
CONSTRUCCION PRINCIPAL		
C1	M2	54,25
CONSTRUCCIONES ANEXAS		
Ca-1	M2	50,46
Ca-2	M2	2,88
Ca-3	UND	1,00
Ca-4	M2	7,54
Ca-5	M2	6,00
Ca-6	M2	8,54

10. REGLAMENTACIÓN

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

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.

11. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO

El predio aparentemente no presenta ningún tipo de inestabilidad que pueda poner en riesgo el 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. Lo que se pretende es establecer la servidumbre legal de paso con grado de afectación total, entrada a la escuela Finca Escuela, Vereda Tapazón.

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 vivienda rural y algunos locales de comercio al lado de la via.

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.

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 predio.

12.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES
No se observan aspectos desvalorizantes, excepto por ser parte de la Servidumbre legal de paso con grado de afectación total, entrada a la escuela Finca Escuela, Vereda Tapazón.

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 13 de junio de 2025.
- Certificado de Tradición de la matrícula inmobiliaria 303-64334 expedido el 25 de junio de 2025 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Barrancabermeja.
- Escritura Pública Número 1340 otorgada el 25 de agosto de 2016 por la Notaría Primera del Círculo de Barrancabermeja.
- Ficha predial de acceso Escuela suministrada por la Agencia Nacional de Infraestructura ANI.
- Inventario de construcciones y áreas requeridas suministrada por la Agencia Nacional de Infraestructura ANI.
- Plano de vía de acceso y áreas requerida suministrada por la Agencia Nacional de Infraestructura ANI.
- Se efectuó la visita al predio el día 4 de julio de 2025, 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 del predio.
- 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 Revista Construdata de la vigencia 2025 para los valores de construcción.
- Se consultó la Revista Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas Versión 3 octubre 2024 del IGAC 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.

Artículo 1º.- 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.*

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.*

Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:*

Vc = {Ct – D} + Vt
En donde:
Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (técnica) residual. *Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

15.1. METODOS UTILIZADOS

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizan el **Método de Comparación o de Mercado** y el **Método de Costo de Reposición**.

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.

Se hace mercado de terrenos ubicados sobre la Ruta Nacional 45 (Ruta del Sol), entre el Corregimientos de La Fortuna en Barrancabermeja y el Municipio de Sabana de Torres, inmuebles comparables por ubicación.

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 7,5%	VALOR M2 Y/O HA2	FUENTE DE INFORMACION: PROPIETARIOS Y OFERTAS DEL SECTOR
RUTA NACIONAL 45-13	30,00	$ 1.200.000.000	$ 250.000.000	$ 860.000.000	$ 28.666.667	PAGINA WEB
RUTA NACIONAL 45-13	17,00	$ 650.000.000	$ 120.000.000	$ 481.250.000	$ 28.308.824	PAGINA WEB
RUTA NACIONAL 45-13	4,70	$ 180.000.000	$ 45.000.000	$ 121.500.000	$ 25.851.064	PAGINA WEB
Media Aritmetica					**27.608.851**	
Mediana					28.308.824	
Media					27.550.354	
Moda					#N/A	
Desviación Estandar					1.532.767	
Coeficiente de Desviación					**5,55**	
Rango Superior					29141619	
Rango Inferior					26.076.084	

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. El análisis de la muestra y su comportamiento es acertado, el coeficiente de variación es de 5,55%, por lo tanto, podemos afirmar que la muestra estadística es aceptable (Ver ANEXO 3. ESTUDIO DE MERCADO).

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 **$27.608.851** por hectárea.

Debido a lo anterior se toma la Media Aritmética como valor Razonable para el M2 del Inmueble **– Homologación.**

La Homologación: en la valuación inmobiliaria son los aspectos puntuales sobre los que existen diferencias cuantificables entre el inmueble objeto de valuación y el conjunto de

inmuebles comparables, que pueden agruparse en dos clases: los que son atribuibles al predio del inmueble y los que le corresponden al terreno y edificaciones en conjunto

Criterios de calificacion			
Factor de tamaño		Factor de ubicación	
Veces	Factor	Calificación	Factor
1 a 3	1	optimo	1,2
3.1 a 6	0,9	bueno	1,1
6.1 a 10	0,8	intermedio	1
10.1 a 20	0,7	regular	0,9
mas de 20	0,6	malo	0,8

FACTOR DE UBICACIÓN DEL PREDIO **(OPTIMO)** AVALUADO = **1,2**

VALOR RAZONABLE HAS - $ 27.608.851 X 1,2 **= $ 33.130.621 HA2**

- **RESOLUCION 1092 DE 2020 IGAC**

- **De la indemnización.**

Artículo 6. Las indemnizaciones que se causen con ocasión de la construcción de obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social sorprenderán la indemnización por concepto de daño emergente y lucro cesante, entendiéndose que el pago que se hace por concepto del derecho real de servidumbre forma parte del daño emergente, así como en las demás afectaciones se debe establecer el componente de daño emergente y lucro cesante que corresponda.

- **Cálculo de la indemnización por objeto de la servidumbre**

Artículo 8°. - **Factores para determinar la indemnización.** Se establecerán según el grado de afectación que se genere sobre la franja de terreno requerida para la obra de utilidad pública e interés social, los cuales se determinan a continuación:

1. Factor según tipo de infraestructura.
2. Factor según la clase de suelo.

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 de 2020 IGAC.

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.

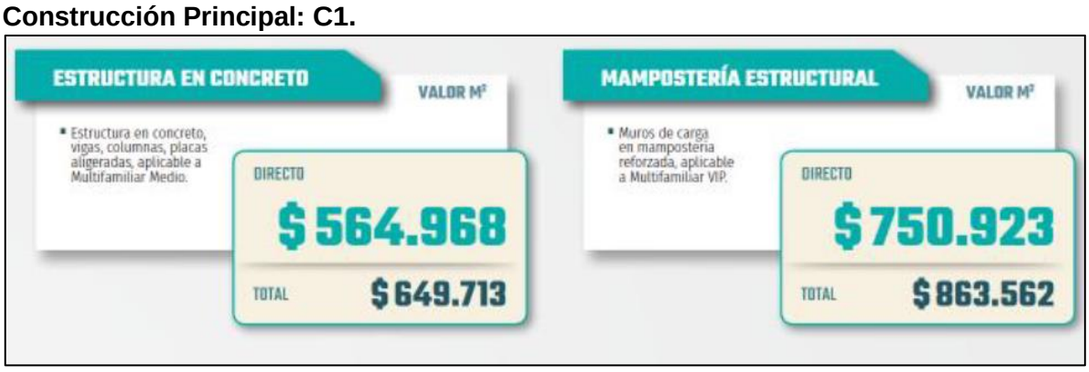
16.2. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

DAÑO EMERGENTE: corresponde al valor o precio de un bien o cosa que ha sufrido **daño** o perjuicio y/o cuando el bien o la propiedad de una persona ha sido dañada o destruida por otra, estamos ante un daño emergente, y la indemnización en este caso será igual al precio del bien afectado o destruido.

Hay daño emergente cuando se incumple un contrato, cuando se destruye o deteriora un bien, o cuando se lesiona una persona, entre otros.

También es; Pérdida o menoscabo efectivo producido en el patrimonio o bienes de una persona como consecuencia de un acto u omisión ilícita civil. Se caracteriza por ser un daño cierto y actual. Se diferencia del lucro cesante, que, siendo también consecuencia del acto ilícito civil, consiste en un cese en la percepción de ganancias futuras previsibles y no meramente hipotéticas. Estos dos elementos son tenidos en cuenta para el cálculo de la indemnización

Construcción Principal: C1.



Fuente: Revista CONSTRUDATA 215 DE 2025.

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
$ 863.562	70	20	28,57%	3,0	0,3314	$ 577.356	577.000,00

Construcciones anexas:

Ramadas Ca-1.

Armazón: (Sin cimentación), soportes de cubierta con madera y perfiles metálicos Muros: No presenta Cubierta: Laminas galvanizadas o en acero, tejas de zinc, teja de fibrocemento, soportado sobre estructura metálica o madera rolliza/durmiente Fachada: No presenta - (muros). Pisos: En tierra-cemento o gravilla compactado, - en concreto pobre	

Fuente: Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas – Subdirección Avalúos IGAC.

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
$ 387.280	30	10	33,33%	3,0	0,3630	$ 246.699	247.000,00

Ramadas Ca-2.

Armazón: (Sin cimentación), soportes de cubierta con madera y perfiles metálicos Muros: No presenta Cubierta: Tejas de zinc, madera o paja Fachada: No presenta - (muros). Pisos: En tierra pisada	

Fuente: Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas – Subdirección Avalúos IGAC.

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
$ 192.697	30	10	33,33%	3,0	0,3630	$ 122.749	123.000,00

Ca-3 Poste metálico.



$ 1.960.200

IVA incluido (precio sujeto a existencias - no incluye transporte este se calculara al finalizar la compra)

Marca TEQUENDAMA

Fuente: https://interelectricas.com.co/productos/3825-poste-metalico-conico-8-metros-3-secciones-para-red-de-distribucion.html

Ca-4 Muro en bloque de ladrillo

MURO DIVISORIO BLOQUE ESTRIADO No.5						m2
BLOQUE N°5 P-H TRADICIONAL ESTRIADO 33 X 11.5 X 23CM	un	13.48	28,308	28,308	28,308	28,308
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	0.5	15,737	15,737	15,737	15,737
MORTERO 1:4	m^3	0.01	3,950	3,799	3,996	4,069
			47,995	**47,844**	**48,040**	**48,113**

Fuente: Revista CONSTRUDATA 215 DE 2025

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
$ 48.040	70	10	14,29%	2,5	0,1559	$ 40.551	41.000,00

Ca-5 Cerca de alambre de 3 hilos

Cerca en alambre de púas a 3 Hilos, con postes de madera hincados en el terreno natural a una distancia de separación de 1,5 Mts y templadores cada 5 Mts. Incluye proceso de hoyado y templado	

Fuente: Resumen de Valores de Reposición Tipologías Constructivas – Subdirección Avalúos IGAC.

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
$ 53.653	30	10	33,33%	3,0	0,3630	$ 34.177	34.000,00

Ca-6 Zona dura en concreto pulido

MORTERO 1:3 IMPERMEABILIZADO					m³	
AGUA	lt	240	10,567	6,000	6,000	6,000
ARENA FINA	m³	1.09	98,100	98,100	98,100	98,100
CEMENTO GRIS	kg	454	293,284	279,664	304,180	313,260
CONCRETADORA DE TROMPO 3 SACOS CON TOLVA ELECTROHIDRÁULICA	d	0.13	14,328	14,328	14,328	14,328
HORA CUADRILLA AA ALBAÑILERÍA - CON PRESTACIONES	hc	1	31,473	31,473	31,473	31,473
SIKA 1 (20KG)	kg	14	206,430	206,430	206,430	206,430
			654,182	**635,995**	**660,511**	**669,591**

Fuente: Revista CONSTRUDATA 215 DE 2025

Valor m2: $660.511 x 0,07 m2 = $46.236

Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
$ 46.236	30	10	33,33%	3,0	0,3630	$ 29.452	29.000,00

16.3. VALOR DE LOS CULTIVOS DISPERSOS

LIMON:

TOTAL COSTOS POR HECTÁREA (Labores, Insumos y Otros) Área de trazado

Distancia de Siembra: 7 mts en cuadro
Densidad: 204 Arboles / Ha

RESUMEN	
1 RENDIMIENTO (Toneladas / Hectárea)	
2 COSTOS DE PRODUCCIÓN ($ / Hectárea)	**7.497.167,5**
3 PRECIO PAGADO AL PRODUCTOR ($ / Tonelada)	
4 INGRESO ($ / Hectárea)	
5 UTILIDAD PRIMER AÑO ($ / Hectárea)	**-7.497.167,5**

Año	1	2	3	4	5	→	20
Egresos	7.497.168	7.053.205	7.053.205	7.053.205	7.053.205		5.648.510
Ingresos (Promedio de limas,naranjas,mandarinas)			41.692.500	41.692.500	41.692.500		20.210.000
Balance	-7.497.168	-7.053.205	**34.639.295**	**34.639.295**	**34.639.295**		**14.561.491**
UTILIDAD PROMEDIO AÑO VIDA ÚTIL ($ / Hectárea)	30.447.847						

Vida útil del cultivo: 20 años
* Plástica, 60 cm. de Largo, 40 cm. de Ancho y 32 cm. de Alto (toda perforada).

RESUMEN			
1 RENDIMIENTO (Toneladas / Hectárea)		**30,00**	**A partir del 3er Año**
2 COSTOS DE PRODUCCIÓN ($ / Hectárea)	1er AÑO	**7.497.168**	
	X AÑO	**7.053.205**	
3 PRECIO PAGADO AL PRODUCTOR ($ / Tonelada)		**1.389.750**	
4 INGRESO ($ / Hectárea-Año)		**41.692.500**	
5 UTILIDAD PROMEDIO AÑO VIDA ÚTIL ($ / Hectárea)		**30.447.847**	

FUENTE: MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

Costo de produccion Hectarea de citricos 5 Años **tecnificada**: $35.709.988 / 204 plantas = 175.048 C/U. Sin tecnificar (-30%) Equivalente a: $122.534 Unidad.

Costo de produccion Hectarea de citricos 3 Años **tecnificada**: $35.709.988 / 204 plantas = 105.899 C/U. Sin tecnificar (-30%) Equivalente a: $74.129 Unidad.

MANGO:

PARÁMETROS	UNIDAD	VALOR
Material de propagación	unidad	plántula
Distancia de siembra	metros	7 x 7
Densidad	plantas / ha	236
Duración del ciclo	años	20
Inicio de producción desde la siembra	años	4

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Costos (A)					
Mano de Obra	$ 3.680	$ 1.840	$ 2.560	$ 2.800	$ 4.888
Insumos	$ 1.786	$ 194	$ 216	$ 1.358	$ 1.551
Subtotal costos	$ 5.466	$ 2.034	$ 2.776	$ 4.158	$ 6.431
Ingresos (B)					
Productividad kg/ha 1.ra calidad (C)	0	0	0	2.680	6.700
Productividad kg/ha 2.da calidad (D)	0	0	0	1.320	3.300
Precio COP/kg 1.ra calidad (E)	$ 0,9	$ 0,9	$ 0,9	$ 0,9	$ 0,9
Precio COP/kg 2.da calidad (F)	$ 0,3	$ 0,3	$ 0,3	$ 0,3	$ 0,3
Subtotal Ingresos [(C×E)+(D×F)]	$ 0	$ 0	$ 0	$ 2.808	$ 7.020
Utilidad (B-A)	-$ 5.466	-$ 2.034	-$ 2.776	-$ 1.350	$ 588

Costo de produccion Hectarea de Mango 3 Años **tecnificada**: $10.880.000 / 236 plantas = 301.220 C/U. Sin tecnificar (-30%) Equivalente a: $210.854 Unidad.

TOTAL COSTOS POR HECTÁREA (Labores, Insumos y Otros)

Distancia de Siembra :	Intercalado en café :
- Hileras Dobles (5 x 2 x 2 mts)	5 x 2 mts = 1.000 Plantas / Ha
Densidad: 1.420 Plantas / Ha	5 x 2.5 mts = 800 Plantas / Ha
- Siembra Simétrica (3.5 x 3.5 mts)	10 x 2 mts = 500 Plantas / Ha
Densidad: 816 Plantas / Ha	

RESUMEN		
1	RENDIMIENTO (Toneladas / Hectárea)	15,00
2	COSTOS DE PRODUCCIÓN ($ / Hectá	11.128.705,0
3	PRECIO PAGADO AL PRODUCTOR ($ / Tonelad	995.250,0
4	INGRESO ($ / Hectárea)	14.928.750,0
5	UTILIDAD PRIMER AÑO ($ / Hectárea)	3.800.045,0

Año	1	2	3	4	5
Egresos	10.132.519	8.353.443	8.353.443	8.353.443	8.353.443
Ingresos	14928750	14.928.750,0	14.928.750	14.928.750	14.928.750
Balance	4.796.231	6.575.308	6.575.308	6.575.308	6.575.308
UTILIDAD PROMEDIO AÑO VIDA ÚTIL ($ / Hectárea)	**6.219.492**				

FUENTE: MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

Costo de produccion Hectarea de Mango 3 Años **tecnificada**: $26.839.405 / 800 plantas = 33.549 C/U. Sin tecnificar (-30%) Equivalente a: $23.484 Unidad.

GUAYABA:

Vida útil del cultivo: 25 años

* Plástica, 60 cm. de Largo, 40 cm. de Ancho y 25 cm. de Alto (toda perforada, interior liso).

RESUMEN		
1 RENDIMIENTO (Toneladas / Hectárea)		12,00
2 COSTOS DE PRODUCCIÓN ($ / Hectárea)	1er AÑO	7.277.400
	X AÑO	6.756.000
3 PRECIO PAGADO AL PRODUCTOR ($ / Tonelada)		1.572.000
4 INGRESO ($ / Hectárea)		18.864.000
5 UTILIDAD PROMEDIO AÑO VIDA ÚTIL ($ / Hectárea)		9.823.464

Año	1	2	3	4	5	→	25
Egresos	7.277.400	6.756.000	6.756.000	6.756.000	6.756.000		6.756.000
Ingresos				18.864.000	18.864.000		18.864.000
Balance	-7.277.400	-6.756.000	-6.756.000	**12.108.000**	**12.108.000**		**12.108.000**
UTILIDAD PROMEDIO AÑO VIDA ÚTIL ($ / Hectárea)	**9.823.464**						

Costo de produccion Hectarea de Guayaba 2 Años **tecnificada**: $14.033.400 / 204 plantas = 68.791 C/U. Sin tecnificar (-30%) Equivalente a: $48.153 Unidad.

Árbol Pomarrosa

Precio: $55,000

- Produce frutos deliciosos y jugosos que tienen un sabor dulce y suave, similar al de una manzana. Estos frutos versátiles son ideales para el consumo fresco, la preparación de mermeladas y la creación de bebidas aromáticas.



OITÍ

$17.800 - $188.000 + Envío

Nombre científico: Licania tomentosa

Tamaño



Mamoncillo

Nombre científico: Melicoccus bijugatus. es un árbol frutal de la familia de las sapindáceas, naturalizado en la zona intertropical de América. Árbol perenne de buen porte, de entre 12 y 18 m de altura o incluso 30, según condiciones y hábitats, y forma una copa densa. Sus hojas presentan alternancia helicoidal, de 8 a 12 cm de longitud las superiores y 3 a 6 cm las inferiores, pinnadas, con 4 a 6 folíolos opuestos de unos 7 a 12 cm de longitud cada uno. Crece en elevaciones bajas a medias hasta los 1000 msnm, con climas secos o húmedos con precipitaciones de 900 a 2600 mm, y requiere una estación seca de 4 o 5 meses para florecer y producir de manera satisfactoria. Crece en una amplia variedad de suelos, pero prefiere suelos profundos, fértiles, de origen calcáreo.

Precio desde

$12.000 a 120000

16.4. VALOR LUCRO CESANTE

El **lucro cesante** es una forma de daño patrimonial que consiste en la pérdida de una ganancia legítima o de una utilidad económica por parte de la víctima o sus familiares como

consecuencia del daño, y que ésta no se habría producido si el evento dañino no se hubiera verificado.

Para el caso específico: Tiempo de desinstalación de la cubierta y construcción de muros, lo que conlleva a perdida legitima de arrendamientos futuros u otros, mientras duren las obras para reparar los daños ocasionados.

Para calcular el lucro cesante del local comercial, donde no se puede determinar el ingreso base mensual sobre la actividad mercantil. Pues no fueron aportadas las declaraciones de renta anuales, ni la declaración de industria y comercio.

Por lo anterior se sugiere indemnizar con seis (6) meses de dos (2) SMMLV, por concepto de lucro cesante sobre la actividad económica que se ejerce.

LUCRO CESANTE				
DESCRIPCION	**UND**	**CANTIDAD**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
Lucro Cesante de la actividad económica	UND	6,00	$ 2.847.000	$ 17.082.000
Lucro Cesante / otros	UND	-	$ -	$ -
VALOR TOTAL LUCRO CESANTE				**$ 17.082.000**

VALOR RAZONABLE DEL LUCRO CESANTE: DIECISIETE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL PESOS M/CTE (**$17.082.000**).

17. DETERMINACIÓN DEL VALOR

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

17.1. VALOR RAZONABLE DEL TERRENO, CONSTRUCCIONES, DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

TERRENO				
DESCRIPCION	**UND**	**CANT**	**VR. UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
Lote de terreno	Has	0,216136	$ 33.130.621	$ 7.160.720
SUBTOTAL TERRENO				**$ 7.160.720**

CONSTRUCCIONES				
DESCRIPCION	**UND**	**CANTIDAD**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
C1 - Construccion pricipal	M2	54,25	$ 577.000	$ 31.302.250
Ca-1 Ramada	M2	50,46	$ 247.000	$ 12.463.620
Ca-2 Ramada	M2	2,88	$ 123.000	$ 354.240
Ca-3 Poste metalico	UND	1,00	$ 1.960.200	$ 1.960.200
Ca-4 Muro en ladrillo	M	7,54	$ 41.000	$ 309.140
Ca-5 Cerca de alambre	M	6,00	$ 34.000	$ 204.000
Ca-6 Zona endurecida	M2	8,54	$ 29.000	$ 247.660
SUBTOTAL CONSTRUCCIONES				**$ 46.841.110**
CULTIVOS DISPERSO POR EL AREA REQUERIDA				
DESCRIPCION	**UND**	**CANTIDAD**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
Limon 0,25m	UND	1,00	$ 122.534	$ 122.534
Limon 0,10m	UND	1,00	$ 74.129	$ 74.129
Oiti 0,20m	UND	3,00	$ 188.000	$ 564.000
Platano 0,20m	UND	1,00	$ 23.484	$ 23.484
Guayaba 0,15m	UND	1,00	$ 48.153	$ 48.153
Savila	UND	1,00	$ 20.000	$ 20.000
Pomarroso 0,05m	UND	2,00	$ 55.000	$ 110.000
Mamon 0,10m	UND	1,00	$ 210.000	$ 210.000
Mango 0,10m	UND	1,00	$ 210.854	$ 210.854
SUBTOTAL CULTIVOS VARIOS				**$ 1.383.154**
LUCRO CESANTE				
DESCRIPCION	**UND**	**CANTIDAD**	**VR. UNITARIO**	**VR. TOTAL**
LUCRO CESANTE / CONSTR.	UND	6,00	$ 2.847.000	$ 17.082.000
LUCRO CESANTE / OTROS				$ -
SUB TOTAL LUCRO CESANTE				**$ 17.082.000**
VALOR TOTAL				**$ 72.466.984**

SON: SETENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($72.466.984).

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.

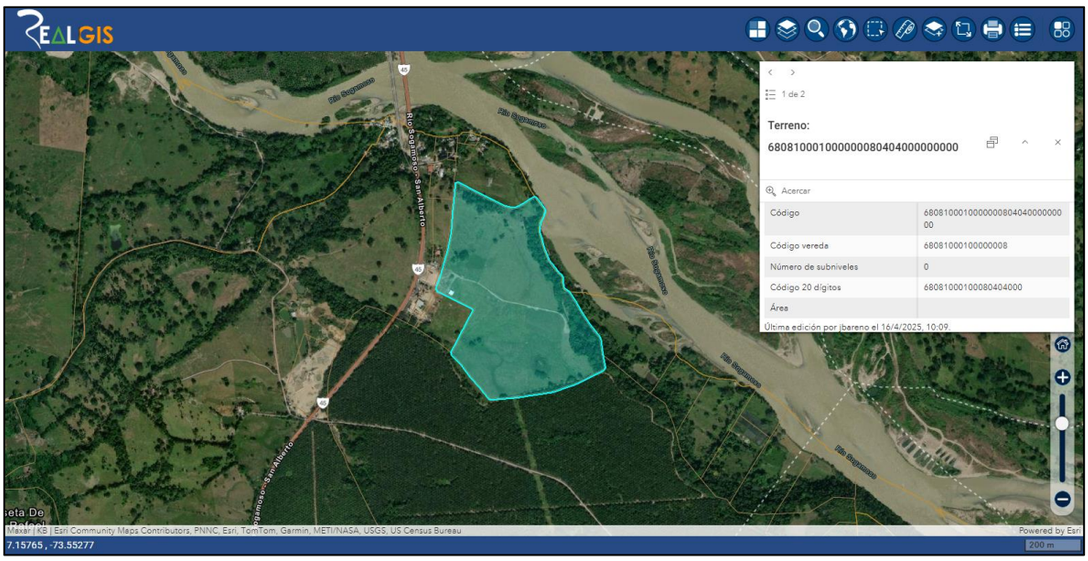
Cordialmente,

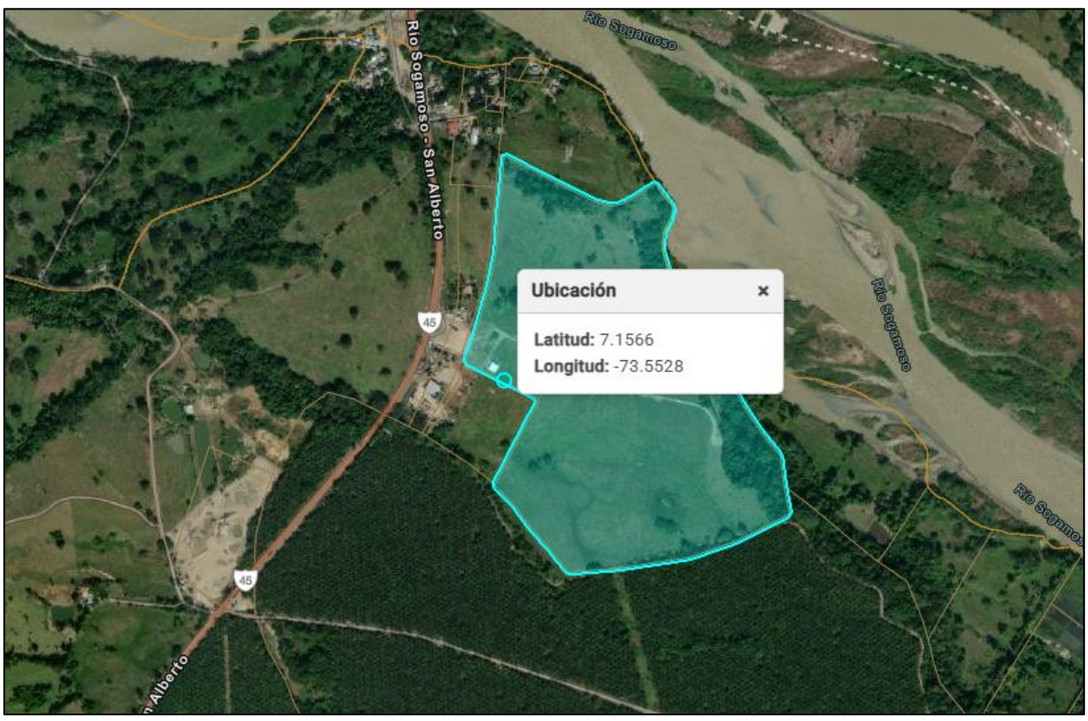
MAURICIO A. VERA GALLARDO
ARQUITECTO
CPS 2519-25

LUIS ALBERTO ORREGO USUGA
PERITO AVALUADOR RAA
CPS 2555-25

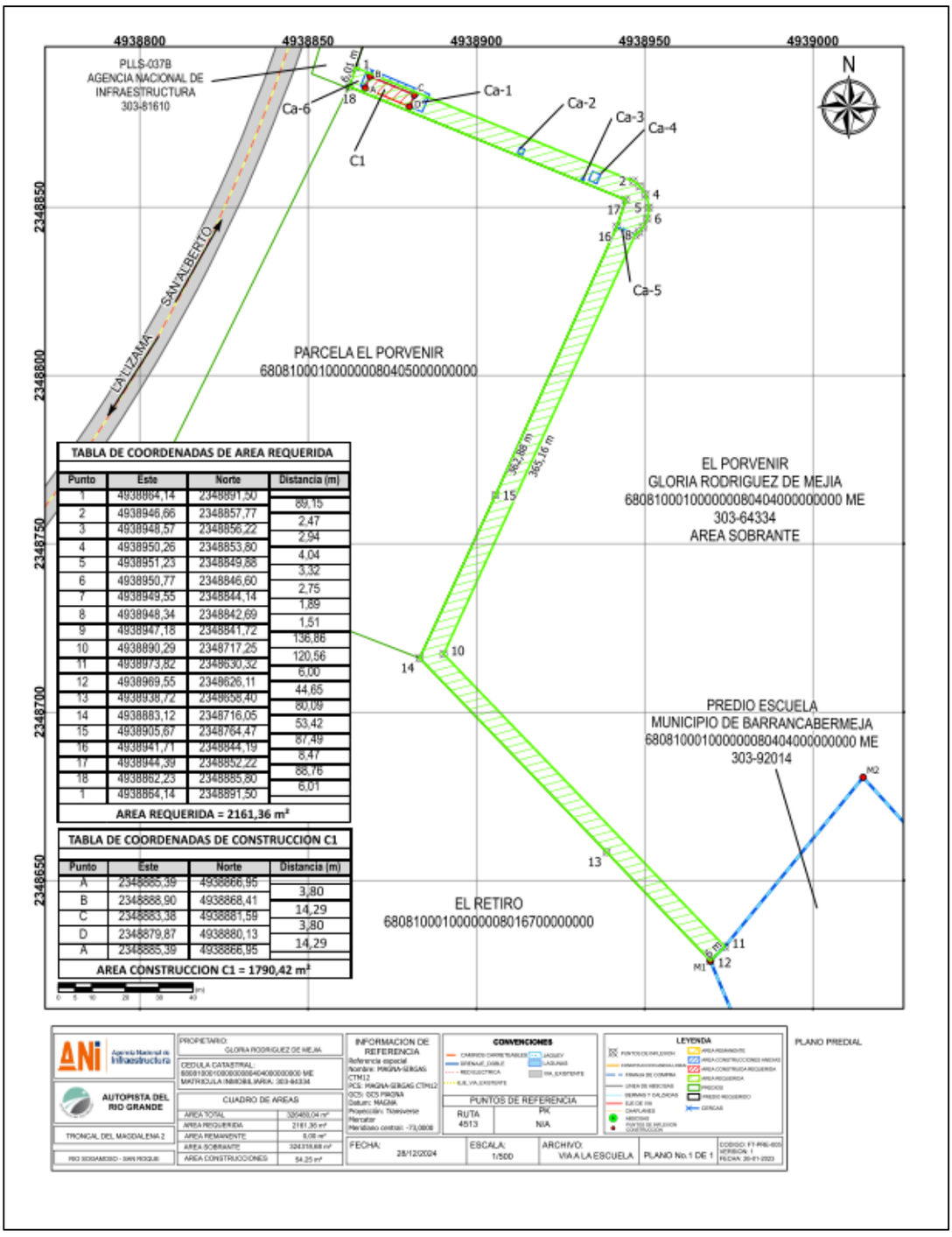
	NOMBRE DEL FUNCIONARIO	FIRMA	FECHA
Proyectó	**Mauricio Alfonso Vera Gallardo - Conttratista**		**19 de agosto de 2025**
Proyectó	**Luis Alberto Orrego Usuga - Conttratista**		**19 de agosto de 2025**
Aprobó	**Dr. José Miguel Quintana Zapata – Director de Servicios Administrativos**		**19 de agosto de 2025**

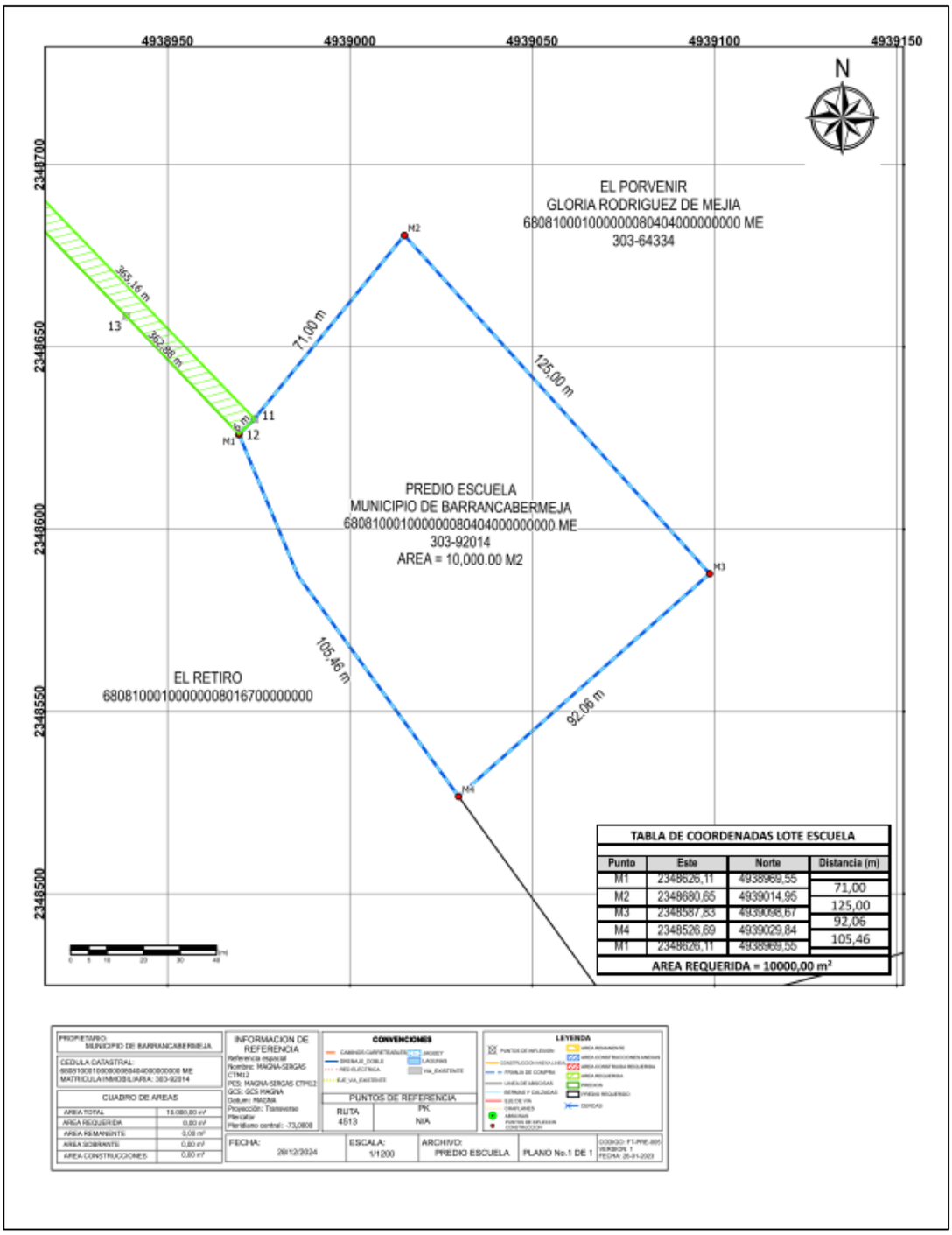
ANEXO 1. CONSULTA CATASTRAL





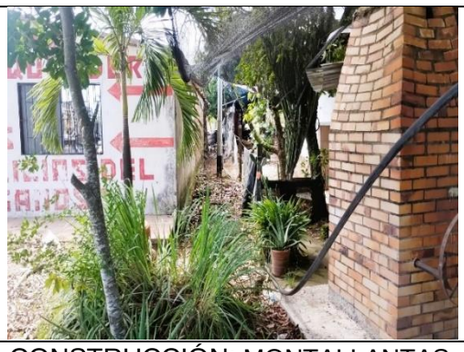
ANEXO 2. LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO




4938950
4939000
4939050
4939100
4939150
2348700
2348650
2348600
2348550
2348500
N
EL PORVENIR
GLORIA RODRIGUEZ DE MEJIA
68081000100000008040400000000 ME
303-64334
PREDIO ESCUELA
MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
68081000100000008040400000000 ME
303-92014
AREA = 10,000.00 M2
EL RETIRO
68081000100000008016700000000
M1
M2
M3
M4
11
12
13
71,00 m
125,00 m
92,06 m
105,46 m
365,16 m
352,86 m
6 m
TABLA DE COORDENADAS LOTE ESCUELA
Punto | Este | Norte | Distancia (m)
M1 | 2348626,11 | 4938969,55 |
M2 | 2348680,65 | 4939014,96 | 71,00
M3 | 2348587,83 | 4939098,67 | 125,00
M4 | 2348526,69 | 4939029,84 | 92,06
M1 | 2348626,11 | 4938969,55 | 105,46
AREA REQUERIDA = 10000,00 m²
PROPIETARIO: MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA
CEDULA CATASTRAL:
68081000100080008040400800008 ME
MATRICULA INMOBILIARIA: 303-92014
CUADRO DE AREAS
AREA TOTAL 10.000,00 m²
AREA REQUERIDA 0,00 m²
AREA REMANENTE 0,00 m²
AREA SOBRANTE 0,00 m²
AREA CONSTRUCCIONES 0,00 m²
INFORMACION DE REFERENCIA
Referencia espacial
Ricentro: MAGNA-SIRGAS CTM12
PCS: MAGNA-SIRGAS CTM12
GCS: GCS MAGNA
Datum: MAGNA
Proyección: Transverso Mercator
Meridiano central: -73,0808
CONVENCIONES
PUNTOS DE REFERENCIA
RUTA 4513
PR N/A
LEYENDA
FECHA: 26/12/2024
ESCALA: 1/1200
ARCHIVO: PREDIO ESCUELA
PLANO No.1 DE 1

ANEXO 3. REGISTRO FOTOGRAFICO

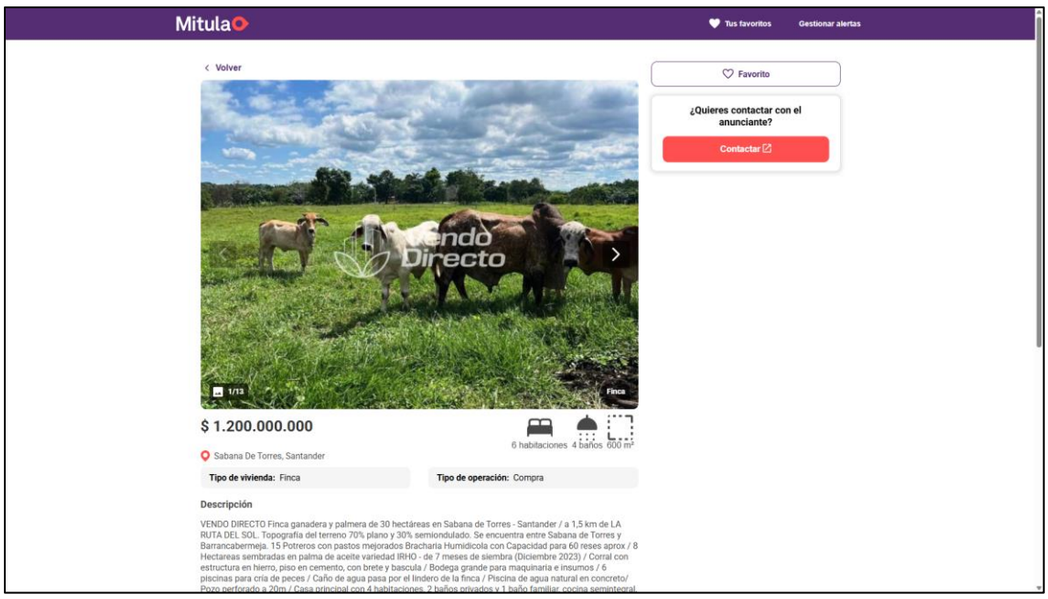
	
LUGAR DE INGRESO A LA SERVIDUMBRE RUTA 5413	LUGAR DE INGRESO A LA SERVIDUMBRE RUTA 5413
	
LUGAR DE INGRESO POR EL COSTADO RESTAURANTE EL RESBALÓN	VÍA PROYECTADA – CONSTRUCCIÓN AFECTADA MONTALLANTAS Y OTROS.
	
CONSTRUCCIÓN: MONTALLANTAS, VENTA REPUESTOS, TALLER Y OTROS	CONSTRUCCIÓN: MONTALLANTAS, VENTA REPUESTOS, TALLER Y OTROS
	
CONSTRUCCIÓN: MONTALLANTAS, VENTA REPUESTOS, TALLER Y OTROS	CONSTRUCCIÓN: MONTALLANTAS, VENTA REPUESTOS, TALLER Y OTROS

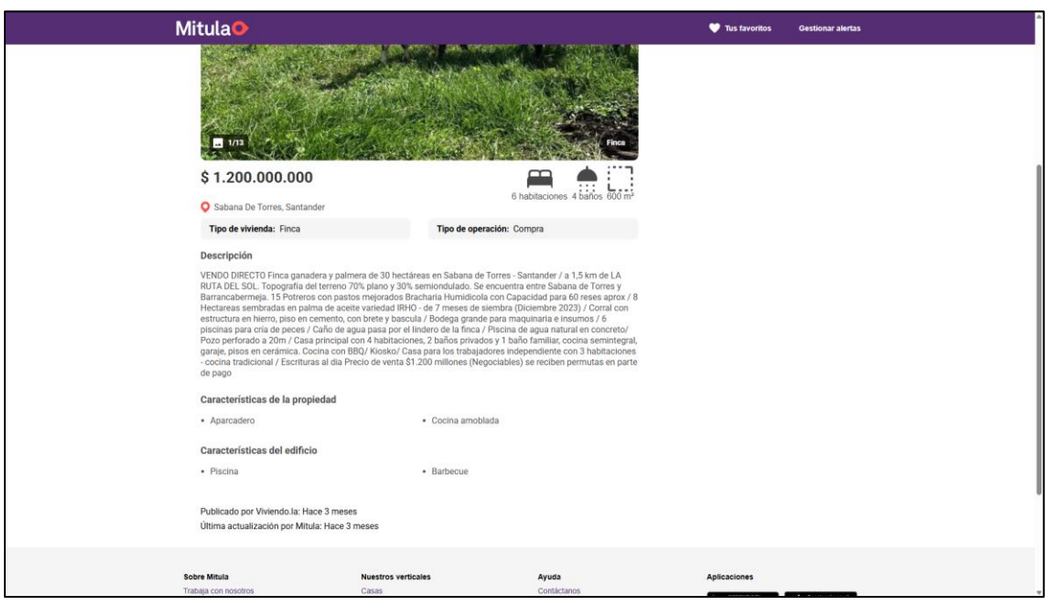
	
CONSTRUCCIÓN: MONTALLANTAS, VENTA REPUESTOS, TALLER Y OTROS	CONSTRUCCIÓN: MONTALLANTAS, VENTA REPUESTOS, TALLER Y OTROS
	
CONSTRUCCIÓN: MONTALLANTAS, VENTA REPUESTOS, TALLER Y OTROS	CONSTRUCCIÓN: MONTALLANTAS, VENTA REPUESTOS, TALLER Y OTROS
	
CONSTRUCCIÓN: MONTALLANTAS, VENTA REPUESTOS, TALLER Y OTROS	CONSTRUCCIÓN: MONTALLANTAS, VENTA REPUESTOS, TALLER Y OTROS
	
LUGAR DONDE PASARA LA SERVIDUMBRE / VÍA PROYECTADA	LUGAR DONDE PASARA LA SERVIDUMBRE / VÍA PROYECTADA
	
LUGAR DONDE PASARA LA SERVIDUMBRE / VÍA PROYECTADA	LUGAR DONDE PASARA LA SERVIDUMBRE / VÍA PROYECTADA

	
CULTIVOS DISPERSOS AFECTADOS POR EL PASO DE LA SERVIDUMBRE.	CULTIVOS DISPERSOS AFECTADOS POR EL PASO DE LA SERVIDUMBRE
	
CULTIVOS DISPERSOS AFECTADOS POR EL PASO DE LA SERVIDUMBRE	CULTIVOS DISPERSOS AFECTADOS POR EL PASO DE LA SERVIDUMBRE
	
CULTIVOS DISPERSOS AFECTADOS POR EL PASO DE LA SERVIDUMBRE	CERCA DE ALAMBRE AFECTADA POR EL PASO DE LA SERVIDUMBRE

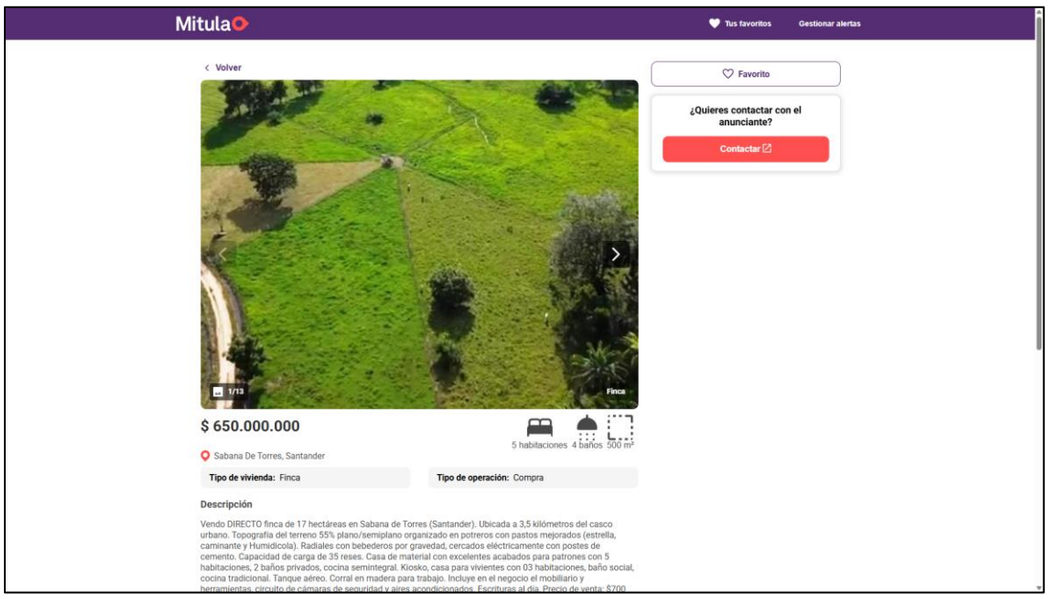
ANEXO 4. ESTUDIO DE MERCADO

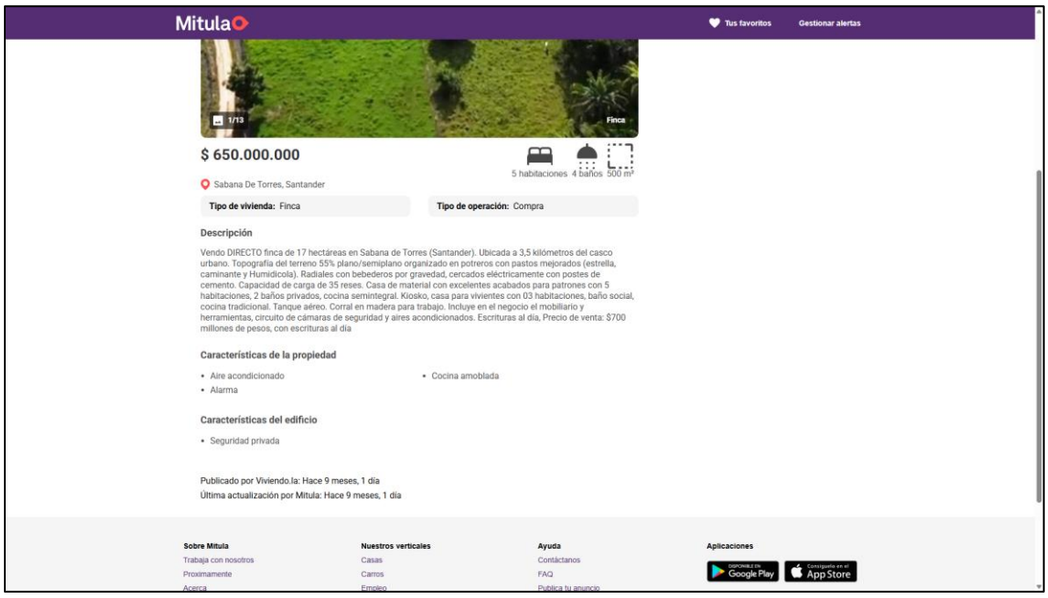
MUESTRA 1



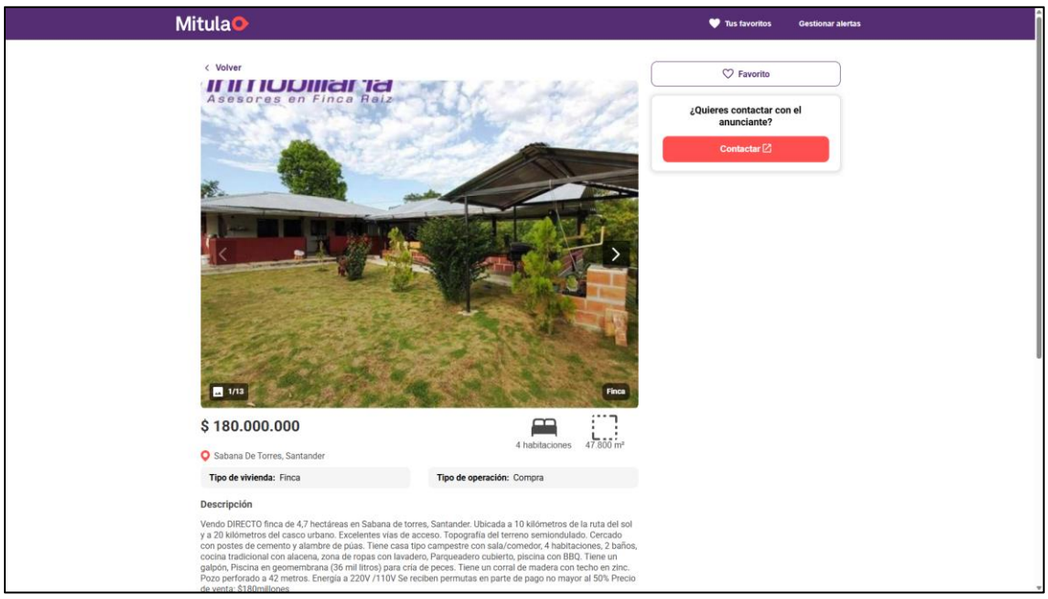


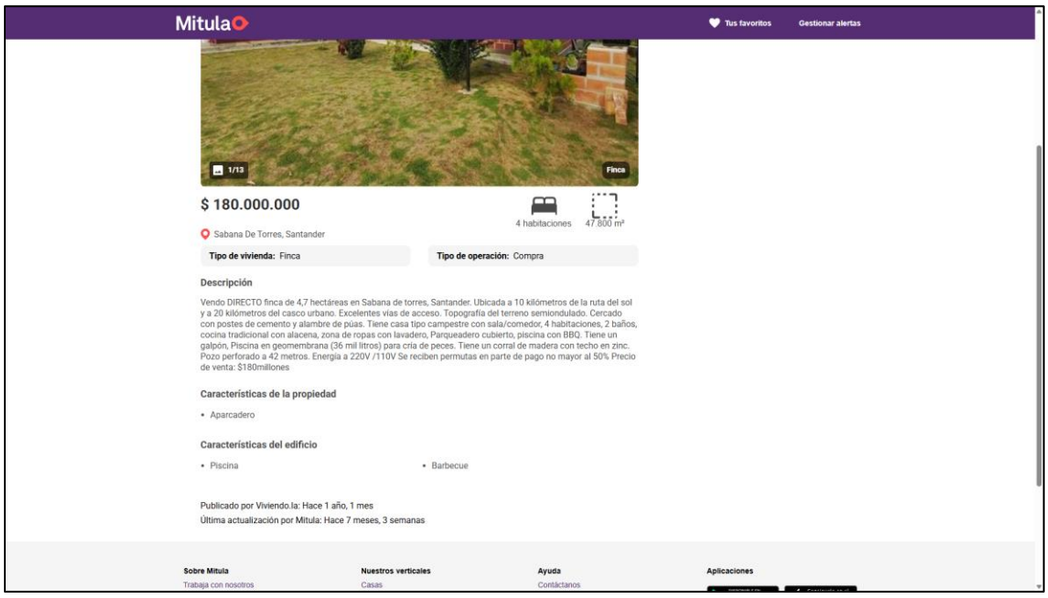
MUESTRA 2


Mitula
Tus favoritos
Gestionar alertas
Volver
Favorito
¿Quieres contactar con el anunciante?
Contactar
1/13
Finca
$ 650.000.000
5 habitaciones
4 baños
500 m²
Sabana De Torres, Santander
Tipo de vivienda: Finca
Tipo de operación: Compra
Descripción
Vendo DIRECTO finca de 17 hectáreas en Sabana de Torres (Santander). Ubicada a 3,5 kilómetros del casco urbano. Topografía del terreno 55% plano/semiplano organizado en potreros con pastos mejorados (estrella, caminante y Humidícola). Radiales con bebederos por gravedad, cercados eléctricamente con postes de cemento. Capacidad de carga de 35 reses. Casa de material con excelentes acabados para patrones con 5 habitaciones, 2 baños privados, cocina semintegral. Kiosko, casa para vivientes con 03 habitaciones, baño social, cocina tradicional. Tanque aéreo. Corral en madera para trabajo. Incluye en el negocio el mobiliario y herramientas, circuito de cámaras de seguridad y aires acondicionados. Escrituras al día. Precio de venta: $700


Mitula
Tus favoritos
Gestionar alertas
1/13
Finca
$ 650.000.000
5 habitaciones
4 baños
500 m²
Sabana De Torres, Santander
Tipo de vivienda: Finca
Tipo de operación: Compra
Descripción
Vendo DIRECTO finca de 17 hectáreas en Sabana de Torres (Santander). Ubicada a 3,5 kilómetros del casco urbano. Topografía del terreno 55% plano/semiplano organizado en potreros con pastos mejorados (estrella, caminante y Humidícola). Radiales con bebederos por gravedad, cercados eléctricamente con postes de cemento. Capacidad de carga de 35 reses. Casa de material con excelentes acabados para patrones con 5 habitaciones, 2 baños privados, cocina semintegral. Kiosko, casa para vivientes con 03 habitaciones, baño social, cocina tradicional. Tanque aéreo. Corral en madera para trabajo. Incluye en el negocio el mobiliario y herramientas, circuito de cámaras de seguridad y aires acondicionados. Escrituras al día, Precio de venta: $700 millones de pesos, con escrituras al día
Características de la propiedad
Aire acondicionado
Alarma
Cocina amoblada
Características del edificio
Seguridad privada
Publicado por Viviendo.la: Hace 9 meses, 1 día
Última actualización por Mitula: Hace 9 meses, 1 día
Sobre Mitula
Trabaja con nosotros
Proximamente
Acerca
Nuestros verticales
Casas
Carros
Empleo
Ayuda
Contáctanos
FAQ
Publica tu anuncio
Aplicaciones
Google Play
App Store

MUESTRA 3


Mitula
Tus favoritos
Gestionar alertas
Volver
Favorito
¿Quieres contactar con el anunciante?
Contactar
1/13
Finca
$ 180.000.000
4 habitaciones
47.800 m²
Sabana De Torres, Santander
Tipo de vivienda: Finca
Tipo de operación: Compra
Descripción
Vendo DIRECTO finca de 4,7 hectáreas en Sabana de torres, Santander. Ubicada a 10 kilómetros de la ruta del sol y a 20 kilómetros del casco urbano. Excelentes vías de acceso. Topografía del terreno semiondulado. Cercado con postes de cemento y alambre de púas. Tiene casa tipo campestre con sala/comedor, 4 habitaciones, 2 baños, cocina tradicional con alacena, zona de ropas con lavadero, Parqueadero cubierto, piscina con BBQ. Tiene un galpón, Piscina en geomembrana (36 mil litros) para cría de peces. Tiene un corral de madera con techo en zinc. Pozo perforado a 42 metros. Energía a 220V /110V Se reciben permutas en parte de pago no mayor al 50% Precio de venta: $180millones


Mitula
Tus favoritos
Gestionar alertas
1/13
Finca
$ 180.000.000
4 habitaciones
47.800 m²
Sabana De Torres, Santander
Tipo de vivienda: Finca
Tipo de operación: Compra
Descripción
Vendo DIRECTO finca de 4,7 hectáreas en Sabana de torres, Santander. Ubicada a 10 kilómetros de la ruta del sol y a 20 kilómetros del casco urbano. Excelentes vías de acceso. Topografía del terreno semiondulado. Cercado con postes de cemento y alambre de púas. Tiene casa tipo campestre con sala/comedor, 4 habitaciones, 2 baños, cocina tradicional con alacena, zona de ropas con lavadero, Parqueadero cubierto, piscina con BBQ. Tiene un galpón, Piscina en geomembrana (36 mil litros) para cría de peces. Tiene un corral de madera con techo en zinc. Pozo perforado a 42 metros. Energía a 220V /110V Se reciben permutas en parte de pago no mayor al 50% Precio de venta: $180millones
Características de la propiedad
• Aparcadero
Características del edificio
• Piscina
• Barbecue
Publicado por Viviendo.la: Hace 1 año, 1 mes
Última actualización por Mitula: Hace 7 meses, 3 semanas
Sobre Mitula
Trabaja con nosotros
Nuestros verticales
Casas
Ayuda
Contáctanos
Aplicaciones

ANEXO 5. DOCUMENTOS AVALUADOR

PIN de Validación: af090a6e

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** | Régimen **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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

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

PIN de Validación: af090a6e

https://www.raa.org.co

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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: af090a8e

https://www.raa.org.co

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

Régimen
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

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: af090a6e

https://www.raa.org.co

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
07 Mayo 2021

Régimen
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
07 Mayo 2021

Régimen
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.

PIN de Validación: af090a6e

https://www.raa.org.co

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

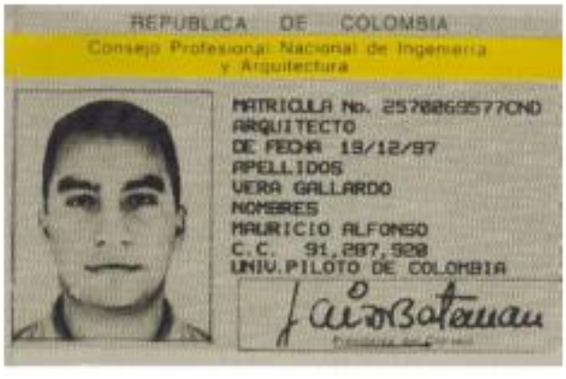
af090a6e

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 Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
91.287.920
VERA GALLARDO
MAURICIO ALFONSO


24-DIC-1972
BARRANCABERMEJA
(SANTANDER)
1.76
O+
M
30-ABR-1991 BUCARAMANGA


REPUBLICA DE COLOMBIA
Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura
MATRICULA No. 2570269577CND
ARQUITECTO
DE FECHA 19/12/97
APELLIDOS
VERA GALLARDO
NOMBRES
MAURICIO ALFONSO
C.C. 91,287,920
UNIV. PILOTO DE COLOMBIA

PIN de Validación: a9ce0a4a

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	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**

PIN de Validación: a9ce0a4a

https://www.raa.org.co

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**

PIN de Validación: a8ce0a4a

https://www.raa.org.co

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
29 Ene 2020

Régimen
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
29 Ene 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Ene 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Ene 2020

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: a8ce0a4a

https://www.raa.org.co

Categoria 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
29 Ene 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoria 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios.

Fecha de inscripción
29 Ene 2020

Régimen
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

Titulos 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.

PIN de Validación: a9ce0a4a

https://www.raa.org.co

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

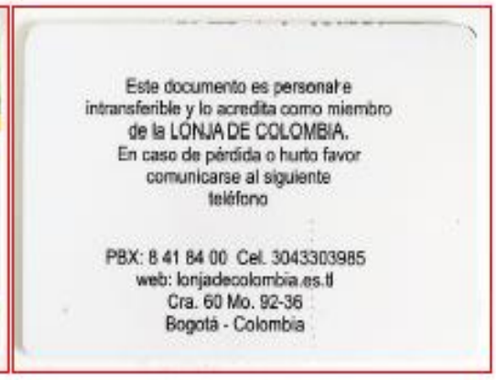

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
LUIS ALBERTO
ORREGO USUGA
C.C. 8338789
R.H. O+
EGRESADO ESPECIALIZACION EN AVALUOS


CONSEJO PROFESIONAL
DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS
Tarjeta Profesional
29.903
LUIS ALBERTO
ORREGO USUGA
C.C. 8338789
PROFESIÓN: ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS


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


15-NOV-1971
TURBO
(ANTIOQUIA)
1.70
O+
M


LONJA DE COLOMBIA
APOYO EMPRESARIAL
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