COMPROBANTE EGRESO No: 1818

FECHA: 15/09/2026

A FAVOR DE: EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ **CEDULA O NIT:** 1057584803

DESCRIPCION: SG-MC-012-2026 PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALUOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR- ANTIOQUIA UBICADOS EN LA JURISDICCION MUNICIPAL CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS.

ORDEN	CxP	TOTAL BRUTO	DEDUCCIONES	RETENCIONES	DESCUENTO	NETO A PAGAR
1400	16823	6,200,000.00	435,240.00	62,000.00	0.00	5,702,760.00
	TOTAL	6,200,000.00	435,240.00	62,000.00	0.00	5,702,760.00

NUMERO	TIPO	BANCO		DOCUMENTO	BENEFICIARIO	VALOR
10007	Traslado	1101	Davivienda 33001101-6 SGP	1057584803	EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ	5,702,760.00

CRUCE	CONSECUTIVO	OBSERVACIONES	VALOR

DEDUCCIONES

C.CONTABLE	NOMBRE	VALOR
240706004	Estampilla Pro-Hospital	62,000.00
410562001	Sobretasa bomberil	1,240.00
410576001	Estampilla adulto mayor	248,000.00
410576002	Estampilla procultura	124,000.00

RETENCIONES

CONTABLE	NOMBRE	VALOR
410508001	Industria y comercio	62,000.00

FIRMA DEL BENEFICIARIO

PAGADOR

ELABORADO POR:

DAVIVIENDA

Bienvenido: Señor(a) LAURA CRISTINA GONZALEZ MESA
NIT 8909805770 - MUNICIPIO DE SALGAR

jueves 17 de septiembre de 2026

Consulta Proceso de Pago de Proveedores

Encabezado del Pago			
Nombre del Proceso de Pago	EDGAR ALEXANDER ORTIZ E1818	Estado del Pago	Pagado
Producto Origen de los Fondos	0000000330011016	Tipo Producto Origen de los Fondos	Cuenta Corriente
No. Proceso de Pago	11031408	Fecha de Creación	15/09/2026
Servicio	Pago a Proveedores	Tipo de Abono	Uno a Uno
Fecha de Pago	15/09/2026	Hora de Pago	13:50
Total de Registros	1	Monto Total	$ 5.702.760,00
Registros Ingresados	1	Monto Ingresado	$ 5.702.760,00
Valida Inscripción	No		
No. Pagos Davivienda	0	No. Pagos ACH	1
No. Pagos Rechazados Davivienda	0	No. Pagos Rechazados ACH	0
Valor Pagos Davivienda	$ 0,00	Valor Pagos ACH	$ 5.702.760,00
Valor Rechazados Davivienda	$ 0,00	Valor Rechazados ACH	$ 0,00
Valor Cobrado Proceso Davivienda	$ 0,00	Valor Cobrado Proceso ACH	$ 0,00
Valor Cobro por Transacción Davivienda	$ 0,00	Valor Cobro por Transacción ACH	$ 0,00
No. Pagos Tarjeta Prepago Maestro	0	No. Pagos Daviplata	0
No. Pagos Rechazados Tarjeta Prepago Maestro	0	No. Pagos Rechazados Daviplata	0
Valor Pagos Tarjeta Prepago Maestro	$ 0,00	Valor Pagos Daviplata	$ 0,00
Valor Rechazados Tarjeta Prepago Maestro	$ 0,00	Valor Rechazados Daviplata	$ 0,00
Valor Cobrado Proceso Tarjeta Prepago Maestro	$ 0,00	Valor Cobrado Proceso Daviplata	$ 0,00
Valor Cobro Por Transacción Exitoso Tarjeta Prepago Maestro	$ 0,00	Valor Cobro Por Transacción Exitoso Daviplata	$ 0,00
Valor Reintegro Cobro por Rechazos Tarjeta Prepago Maestro	$ 0,00	Valor Reintegro Cobro por Rechazos Daviplata	$ 0,00
No. Pagos Depósitos Electrónicos	0	No. Pagos Rechazados Depósitos Electrónicos	0
Valor Pagos Depósitos Electrónicos	$ 0,00	Valor Rechazados Depósitos Electrónicos	$ 0,00
Valor Cobro Transacción Depósitos Electrónicos	$ 0,00	Valor Cobrado Proceso Depósitos Electrónicos	$ 0,00
Valor Aplicado	$ 5.702.760,00		

Nit Destino	Nombre	Referencia	Tipo Producto o Servicio Destino	No. Producto o Servicio Destino	Banco	Valor	Estado	Motivo Rechazo
1057584803		3100000510101070	Cuenta de Ahorros Otros Bancos	0000052481805139	BANCOLOMBIA	$ 5.702.760,00	Pago Exitoso	

© 2026 Davivienda. Todos los derechos reservados.
Portal Empresarial

REPÚBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA DE SALGAR
OBLIGACIÓN PRESUPUESTAL

Fecha de Impresión: 14/09/2026
Hora de Impresión: 4:11:08p. m.

CONSECUTIVO: 1400
FECHA APROBACIÓN: 14/09/2026

A FAVOR DE: 1057584803 - EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ

CONCEPTO: SG-MC-012-2026 PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALUOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR- ANTIOQUIA UBICADOS EN LA JURISDICCION MUNICIPAL CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS.

VALOR: (SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS ML.) **VALOR: 6.200.000,00**

COMPROMISO: 398 **CUENTA X PAGAR:** 16823

IMPUTACION PRESUPUESTAL

RUBRO	NOMBRE	VALOR
2.1.2.02.02.007.16.02.2-1210	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios, y servicios de arrendamiento y leasing	6.200.000,00

IMPUTACION CONTABLE

CUENTA	NOMBRE	DEBITO	CREDITO
240102022	Fortalecimiento Institucional		5,702,760.00
240706004	Estampilla Pro-Hospital		62,000.00
410508001	Industria y comercio		62,000.00
410562001	Sobretasa bomberil		1,240.00
410576001	Estampilla adulto mayor		248,000.00
410576002	Estampilla procultura		124,000.00
550706012	Fortalecimiento Institucional	6,200,000.00	

ORDENADOR

PAGADOR

CUENTA DE COBRO

26 DE AGOSTO DE 2026

Señores
MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA
SECRETARÍA GENERAL, DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
Salgar, Antioquia.

CONTRATISTA
EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
C.C: 1.057.584.803 de Sogamoso – Boyacá

CONTRATO No. SG-MC-012-2026

OBJETO: *"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA, UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL, CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS."*

VALOR DEL CONTRATO: SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($6.200.000).

VALOR CUENTA DE COBRO: SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE ($6.200.000).

DECLARACIÓN DEL CONTRATISTA

1. De conformidad con la información registrada en mi Registro Único Tributario – RUT, manifiesto que **no soy responsable del Impuesto sobre las Ventas (IVA).**

2. Para efectos de la aplicación de la retención en la fuente correspondiente a los pagos derivados del presente contrato, manifiesto bajo la gravedad de juramento que **no tomaré costos ni deducciones asociados a los ingresos provenientes de la prestación de los servicios personales objeto del contrato**, para efectos de la aplicación del tratamiento tributario que corresponda, de conformidad con el artículo 383 del Estatuto Tributario y las normas reglamentarias aplicables.

Para efectos de comunicación mi contacto es:

Tel: 3007272111
E-mail: ingedgarortiz07@hotmail.com

La presente suma de dinero solicito sea consignada a la siguiente cuenta:

- Banco: **Bancolombia**
- Número de Cuenta: **52481805139**
- Tipo de Cuenta: **Ahorros.**

EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
C.C: 1.057.584.803 de Sogamoso – Boyacá RAA AVAL-1.057.584.803
Especialista en Gestión Territorial y Avalúo Tarjeta Profesional: 15217-245364 BYC

AVAL-1057584803 *300 7272111* *ingedgarortiz07@hotmail.com*

MUNICIPIO DE SALGAR	INFORME DE SUPERVISIÓN DE CONTRATOS Y CERTIFICACIÓN PARA PAGO	CÓDIGO: A_CC FR 01
		VERSIÓN: 01
		FECHA: 14/01/2022

Fecha de supervisión: 4 de septiembre de 2026

INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO

TIPO DE CONTRATO	MINIMA CUANTIA		N° CONTRATO	SG-MC-012-2026	
FECHA SUSCRIPCIÓN	8/05/2026	FECHA DE INICIO	14/05/2026	FECHA DE TERMINACIÓN	24/05/2026
PRORROGAS AL CONTRATO			Fecha final prórroga 1	Fecha final prórroga 2	Fecha final prórroga 3
			Fecha de suspensión	Fecha de reinicio	

OBJETO DEL CONTRATO	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA, UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL, CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS		
Contratista	EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ		
Tipo Documento Contratista	CC	N° Documento de Identidad	1.057.584.803
Supervisor del Contrato	MARIA VICTORIA CASTRO RESTREPO - SECRETARIA GENERAL, DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS		
Valor inicial del contrato	$ 6.200.000,00		

DESARROLLO DE LA SUPERVISIÓN

SUPERVISIÓN ADMINISTRATIVA, FINANCIERA Y CONTABLE DEL CONTRATO

Información relacionada con el registro presupuestal					Información relacionada con la Factura		
N° RP	Fecha	Fuente	Nombre Fuente	Valor	N° Factura o N° Pago	Fecha de Expedición	Valor
398	8/05/2026	2-1210	SGP Libre Destinacion	$ 6.200.000,00	1	26/08/2026	$ 6.200.000,00
			#N/D				
			#N/D				
			#N/D				
			#N/D				
			#N/D				

PAGO SEGURIDAD SOCIAL

Fecha de Pago	Planilla N°	Valor $ IBC	Periodo Pago	Cotiza Salud	Cotiza Pensión	Cotiza ARL
22/05/2026	7966008521	$ 2.800.000	may-26	SI	SI	SI
18/06/2026	7966005773	$ 2.800.000	jun-26	SI	SI	SI
9/07/2026	7966009378	$ 2.200.000	jul-26	SI	SI	SI
21/08/2026	7966009742	$ 2.200.000	ago-26	SI	SI	SI

Balance General del Contrato	
Concepto	Valor
Valor Inicial del Contrato	$ 6.200.000,00
Valor 1 Adición	
Valor 2 Adición	
Aportes Tercero (Si aplica)	$ -
Reducciones al contrato	$ -
Valor Total del Contrato	$ 6.200.000,00
Valor pagado	$ -
Porcentaje ejecutado pagado	0,00%
Valor causado que no se ha pagado	$ 6.200.000,00
Valor total ejecutado	$ 6.200.000,00
Porcentaje total ejecutado	100,00%
Valor saldo por ejecutar	$ -
Porcentaje por ejecutar	0,00%

Pagos realizados al contratista			
Concepto	Cuenta de Cobro N°	Mes de Pago	Valor

SUPERVISIÓN TÉCNICA DEL CONTRATO

Verificación del Cumplimiento de los compromisos o actividades contempladas en el contrato y evaluación final del contratista.

Cumplimiento al objeto del contrato:

Periodo de ejecución de actividades: Fecha Inicial 14/05/2026 Fecha Final 24/05/2026

ACTIVIDADES CONVENIDAS EN EL CONTRATO	ACTIVIDAD EJECUTADA POR EL CONTRATISTA	CUMPLIÓ SATISFACTORIAMENTE
1.Cumplir a cabalidad con todos los avalúos para cada bien inmueble. 2.Realizar todos los trámites administrativos requeridos para la realización de los diferentes avalúos de cada uno de los predios descritos ubicado en el Municipio de Salgar. 3.Determinar la valuación para cada bien inmueble determinando el valor de conformidad con los métodos, técnicas y actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios. 4. Proveer el recurso técnico y el talento humano para el desarrollo de las diferentes actividades. 5.Elaborar y entregar los informes requeridos por la supervisión. 6.Informar por escrito al supervisor las dudas y/o inquietudes que puedan surgir en el desarrollo del objeto contractual. 7.Atender los requerimientos que sean formulados por el supervisor para efectos de ejecutar en debida forma el objeto del contrato 8.El contratista se obliga a estar a paz y salvo con la seguridad social integral y pagos parafiscales de que trata el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, lo cual deberá certificar. 9.Abstenerse de emitir y facturar por encima del presupuesto disponible, de acuerdo con el valor del contrato y las órdenes de pauta recibidas. 10.El contratista debe garantizar el sometimiento y acatamiento a las disposiciones legales referentes a derechos de autor e intelectuales en aquellos casos en que resulte necesario. 11.Certificar que se encuentra al día en el pago de aportes a la seguridad social integral y aportes parafiscales del personal a que haya lugar. Dicha información, también debe ser certificada al momento de presentación de cada una de las cuentas de cobro o facturas.	El contratista ha dado cumplimiento satisfactorio al objeto contractual, correspondiente a la "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA, UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL, CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS", de conformidad con las obligaciones y actividades establecidas en el contrato y dentro del plazo de ejecución previsto. En desarrollo de las actividades contractuales, el contratista realizó y entregó los avalúos correspondientes a los inmuebles de propiedad del Municipio de Salgar – Antioquia, determinando el valor comercial de cada uno de los bienes objeto del contrato, de acuerdo con los requerimientos y condiciones establecidos.	SI
	Una vez revisados por la supervisión los documentos, informes y productos entregados por el contratista, se verificó que los servicios fueron prestados de manera satisfactoria y acorde con el objeto contractual, razón por la cual se deja constancia del recibo a satisfacción de las actividades y productos ejecutados durante el periodo objeto del presente informe.	SI

Documentos que soportan el informe de supervisión:

☐ Informe de avance del contratista ☑ Evidencias ☑ Comprobante pago Seguridad Social ☑ Movimiento de Almacen (Si aplica)

☑ Copia del Contrato ☑ Copia del Acta de Inicio ☑ Copia ☑ Copia del RP ☑ Copia del RUT ☑ Certificado cuenta bancaria

☑ Copia Acta de liquidación ☑ Copia Acta de terminación

Observaciones del supervisor:

CERTIFICACIÓN PARA PAGO

Como supervisor del contrato certifico qué, previa revisión del presente formato y sus anexos, del informe de actividades y/o del producto establecido en el contrato, el contratista cumplió a satisfacción con las obligaciones contenidas en el mismo, por lo que cumple con todos los requisitos legales necesarios para autorizar el pago. De acuerdo a lo anterior el Municipio de Salgar - Antioquia, debe a:

EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ CC 1.057.584.803 la suma de: $ 6.200.000,00

MARIA VICTORIA CASTRO RESTREPO - SECRETARIA GENERAL, DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Supervisor del Contrato

Retefuente para asalariados- Art. 385 ET

Vista Impresión

Retención aplicable para el año 2026

Procedimiento No. 1

Descargue otras Herramientas

Realice un aporte voluntario

ONSULTOR CONTABLE.COM

Procedimiento No. 1

CONSULTORCONTABLE
Nombre: EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAAMIREZ
cc: 1057584803

Visite www.consultorcontable.com y descargue la versión para el año actual

Mes	Septiembre de 2026

VALOR UVT	
Año 2026	52.374

	Conceptos	Datos	Limites	Formulas Limites	Depuración	
1	Total pagos laborales en el mes					
	Sueldo	6.200.000			6.200.000	
	Auxilio de transporte	-			-	
	Comisiones				-	
	Horas extras	-			-	
	Recargos nocturnos y dominicales	-			-	
	Otros auxilios (movilidad, alimentación, etc.)	-			-	
	Bonificaciones				-	
	Viáticos	-			-	
	Exceso de las 41 UVT por pagos por concepto de alimentación (art 387-1 ET)	-			-	
	Incapacidades				-	
	Licencia de maternidad	-			-	
	Cesantías (no se tienen en cuenta para efectos de la retención en la fuente)					
	Intereses sobre cesantías (no se tienen en cuenta para efectos de la retención en la fuente)					
	Prima el cálculo se realiza de forma independiente.	-			-	
	Vacaciones				-	
	Primas extralegales				-	
	Otros ingresos laborales- Bonos, cheques electrónicos, pagos indirectos	-			-	
	Total Ingresos mes (No se incluye la prima)	**6.200.000**			**6.200.000**	
2	Menos ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional					
	Aportes obligatorios a Fondos de Pensiones (art. 55 ET)	448.000	Sin límites	448.000	448.000	
	Fondo de Solidaridad Pensional	-	Sin límites		-	
	Aportes voluntarios a fondos de pensiones obligatorios (Régimen ahorro individual) (Art. 55 ET)	-	25 % del ingreso laboral y hasta 2.500 UVT	10.911.250	-	12
	Aportes obligatorios al sistema de salud (art. 56 ET)	350.000	Sin límites	350.000	350.000	
	Total ingresos no constitutivos de renta ni ganancia ocasional	**798.000**			**798.000**	
	Subtotal (A)				**5.402.000**	
3	Menos deducciones					
	Intereses por prestamos de vivienda (promedio año anterior o los meses correspondientes)	-	100 UVT promedio año anterior		-	
	Pagos por salud prepagada, Plan complementario de salud, o seguros de salud (art 387 ET)- Promedio del año anterior	-	16 UVT		-	
	Seleccione "SI" si tiene derecho a dependientes (Art 387 ET)	NO	Hasta 10% del total de ingresos brutos laborales y hasta 32 UVT		-	
	Total deducciones	-			-	
4	Menos rentas exentas					
	Aportes a Fondos de Pensiones Voluntarias (art. 126-1 ET)	-	(30%) del ingreso laboral o ingreso tributario del año, y hasta (3.800) UVT por año.	16.585.100	-	12
	Aportes con destino a cuentas AFC, AVC (art 126-4 ET)	-			-	
	Indemnizaciones por accidentes de trabajo o enfermedad (art 206 ET Num 1)	-			-	
	Indemnizaciones proteccion a la maternidad (art 206 ET Num 2)				-	
	Gastos de entierro del trabajador (art 206 ET Num 3)				-	
	Otras rentas exentas (Art. 206 ET)	-			-	
	Total renta exentas	-			-	
	Subtotal (B)				**5.402.000**	
	Valor de la prima de servicios				-	

	Subtotal (B)				**5.402.000**	Digite el valor acumulado de esta renta exenta de meses anteriores de este año. Celda E72
		Control renta exenta				
5	**Menos renta exenta -25% del subtotal (B) (Numeral 10 art. 206 ET)**		790 UVT anual	1.350.500	**1.350.500**	12
	LIMITE GENERAL DE RENTAS EXENTAS Y DEDUCCIONES 40% DEL INGRESO NETO Y HASTA 1.340 UVT		2.160.800	1.350.500	**1.350.500**	12
	Base Gravable (Ver Tabla)				**4.051.500**	Descargue la versión para el año actual
	Valor retención en la fuente Art. 383 ET				$ -	0,00%
	Valor retención en la fuente a practicar por prima de servicios (art. 383 ET)				$ -	0,00%
	Total retenciones a practicar en el mes (Art. 383 ET)				$ -	

Diseño
William Dussan Salazar
consultorcontable1@gmail.com
Versión 8 02/01/2026

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

Bancolombia

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

TIPO IDENTIFICACIÓN:	CÉDULA DE CIUDADANÍA	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:	1057584803
NOMBRE Ó RAZÓN SOCIAL:			EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
CIUDAD/MUNICIPIO:	VALLEDUPAR	DEPARTAMENTO:	CESAR
DIRECCIÓN:	CALLE 11 # 19-34	TELÉFONO:	7218616
TIPO APORTANTE:	02-INDEPENDIENTE	CLASE APORTANTE:	I-INDEPENDIENTE
TIPO EMPRESA:	PRIVADA	ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Comercio al por mayor de computadores, equipo per
FORMA DE PRESENTACIÓN:	ÚNICO		
APORTANTE EXONERADO PAGO APORTES SALUD, SENA E ICBF (REFORMA TRIBUTARIA):			NO

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

NÚMERO PLANILLA:			7966008521	TIPO DE PLANILLA:			I-INDEPENDIENTES
PERIODO COTIZACIÓN OTROS	MES mayo	AÑO	2026	PERIODO COTIZACIÓN SALUD:	MES mayo	AÑO	2026
DÍAS DE MORA:			0				
FECHA PAGO (aaaa/mm/dd)			2026/05/22	NÚMERO AUTORIZACIÓN:			1381549377

TOTAL APORTES A PENSIÓN

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	COTIZACIÓN	APORTES VOLUNTARIOS		FSP		MORA		TOTALES		
CÓDIGO	NOMBRE			EMPLEADOR	COTIZANTE	SOLIDARIDAD	SUBSISTENCIA	COTIZACIÓN	FSP	APORTES	MORA	VALOR PAGADO
230301	230301-PORVENIR	1	$ 448.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0		$ 0	$ 448.000	$ 0	$ 448.000
SUBTOTALES:										**$ 448.000**	**$ 0**	**$ 448.000**

TOTAL APORTES A SALUD

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD POR ENFERMEDAD		LICENCIA MATERNIDAD		SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN		MORA		TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
EPS002	EPS002-SALUD TOTAL	1		$ 0		$ 0		$ 0	$ 350.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 350.000	$ 0	$ 0	$ 350.000
SUBTOTALES:													**$ 350.000**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 350.000**

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD IPS			SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN	TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PAGO A OTROS RIESGOS	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
14-23	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	1		$ 0	$ 0		$ 0	$ 14.616	$ 14.616	$ 0	$ 0	$ 14.616
SUBTOTALES:									**$ 14.616**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 14.616**

LIQUIDACIÓN DETALLADA APORTES

DATOS DEL COTIZANTE									NOVEDADES																		SEGURIDAD SOCIAL																				PARAFISCALES						
																											PENSIÓN									SALUD						ARP						CCF		SENA		ICBF		ESAP		MINEDU
Nº	IDENTIFICACIÓN	NOMBRES	TIPO COTIZANTE	SUBTIPO COTIZANTE	SALARIO BÁSICO	TIPO DE SALARIO	COLOMBIANO EXTRANJERO	REFORMA TRIBUTARIA	ING	RET	TDE	TDP	TAP	COR	VSP	VST	SLN	COM	IGE	LMA	VAC	AVP	VCT	IRP	ADMIN	DÍAS COT.	IBC	COTIZACIÓN	FSP SUBSISTENCIA	FSP SOLIDARIDAD	APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADOR	APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADO	INDICADOR TARIFA ESPECIAL	TOTAL APORTE	ADMIN	DÍAS COT.	IBC	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	TOTAL APORTE	ADMIN	DÍAS COT.	IBC	CENTRO DE TRABAJO	TOTAL APORTE	DÍAS COT.	IBC	ADMIN	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE
1	CC 1057584803	ORTIZ RAMIREZ EDGAR ALEXANDER	INDEPENDIENTE CONTRATO PRESTACIÓN DE SERVICIOS		$ 7.000.000			NO																	230301-PORVENIR	31	$ 2.800.000	$ 448.000	$ 0	$ 0	$ 0		Normal	$ 448.000	EPS002-SALUD TOTAL	31	$ 2.800.000	$ 350.000	$ 0	$ 350.000	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	31	$ 2.800.000	$ 105758480	$ 14.616		$ 0		$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0

TOTAL PAGADO: $ 812.616

Planilla Pagada

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

Bancolombia

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

TIPO IDENTIFICACIÓN:	CÉDULA DE CIUDADANÍA	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:	1057584803
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:			EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
CIUDAD/MUNICIPIO:	VALLEDUPAR	DEPARTAMENTO:	CESAR
DIRECCIÓN:	CALLE 11 # 19-34	TELÉFONO:	7218616
TIPO APORTANTE:	02-INDEPENDIENTE	CLASE APORTANTE:	I-INDEPENDIENTE
TIPO EMPRESA:	PRIVADA	ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Comercio al por mayor de computadores, equipo per
FORMA DE PRESENTACIÓN:	UNICO		
APORTANTE EXONERADO PAGO APORTES SALUD, SENA E ICBF (REFORMA TRIBUTARIA):			NO

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

NÚMERO PLANILLA:			7966005773	TIPO DE PLANILLA:	I-INDEPENDIENTES
PERIODO COTIZACIÓN OTROS	MES junio	AÑO	2026	PERIODO COTIZACIÓN SALUD:	MES junio AÑO 2026
DÍAS DE MORA:			0		
FECHA PAGO (aaaa/mm/dd)			2026/06/18	NÚMERO AUTORIZACIÓN:	1381527378

TOTAL APORTES A PENSIÓN

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	COTIZACIÓN	APORTES VOLUNTARIOS		FSP		MORA		TOTALES		
CÓDIGO	NOMBRE			EMPLEADOR	COTIZANTE	SOLIDARIDAD	SUBSISTENCIA	COTIZACIÓN	FSP	APORTES	MORA	VALOR PAGADO
230301	230301-PORVENIR	1	$ 448.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 448.000	$ 0	$ 448.000
SUBTOTALES:										**$ 448.000**	**$ 0**	**$ 448.000**

TOTAL APORTES A SALUD

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD POR ENFERMEDAD		LICENCIA MATERNIDAD		SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN		MORA		TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
EPS002	EPS002-SALUD TOTAL	1		$ 0		$ 0		$ 0	$ 350.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 350.000	$ 0	$ 0	$ 350.000
SUBTOTALES:													**$ 350.000**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 350.000**

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD IRP		SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN		TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PAGO A OTROS RIESGOS	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
14-23	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	1		$ 0	$ 0		$ 0	$ 14.616	$ 14.616	$ 0	$ 0	$ 14.616
SUBTOTALES:									**$ 14.616**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 14.616**

LIQUIDACIÓN DETALLADA APORTES

DATOS DEL COTIZANTE										NOVEDADES																SEGURIDAD SOCIAL																			PARAFISCALES						
																										PENSIÓN								SALUD						ARP						CCF		SENA		ICBF		ESAP		MINEDU
Nº	IDENTIFICACIÓN	NOMBRES	TIPO COTIZANTE	SUBTIPO COTIZANTE	SALARIO BÁSICO	TIPO DE SALARIO	COLOMBIANO	EXTRANJERO	REFORMA TRIBUTARIA	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	COM	VSP	VST	SLN	COM	IGE	LMA	VAC	AVP	VCT	IRP	ADMIN	DÍAS COT.	IBC	COTIZACIÓN	FSP SUBSISTENCIA	FSP SOLIDARIDAD	APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADOR	APORTES VOLUNTARIOS COTIZANTE	INDICADOR TARIFA ESPECIAL	TOTAL APORTE	ADMIN	DÍAS COT.	IBC	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	TOTAL APORTE	ADMIN	DÍAS COT.	IBC	CENTRO DE TRABAJO	TOTAL APORTE	DÍAS COT.	IBC	ADMIN	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE
1	CC 1057584803	ORTIZ RAMIREZ EDGAR ALEXANDER	INDEPENDIENTE CONTRATO PRESTACIÓN DE SERVICIOS		$ 7.000.000				NO																	230301-PORVENIR	31	$ 2.800.000	$ 448.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	Normal	$ 448.000	EPS002-SALUD TOTAL	31	$ 2.800.000	$ 350.000	$ 0	$ 350.000	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	31	$ 2.800.000	$ 105758480	$ 14.616	$ 0		$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0

TOTAL PAGADO: $ 812.616

Planilla Pagada

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

Bancolombia

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

TIPO IDENTIFICACIÓN:	CÉDULA DE CIUDADANÍA	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:	1057584803
NOMBRE Ó RAZÓN SOCIAL:			EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
CIUDAD/MUNICIPIO:	VALLEDUPAR	DEPARTAMENTO:	CESAR
DIRECCIÓN:	CALLE 11 # 19-34	TELÉFONO:	7218616
TIPO APORTANTE:	02-INDEPENDIENTE	CLASE APORTANTE:	I-INDEPENDIENTE
TIPO EMPRESA:	PRIVADA	ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Comercio al por mayor de computadores, equipo per
FORMA DE PRESENTACIÓN:	ÚNICO		
APORTANTE EXONERADO PAGO APORTES SALUD, SENA E ICBF (REFORMA TRIBUTARIA):			NO

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

NÚMERO PLANILLA:			7966009378	TIPO DE PLANILLA:	I-INDEPENDIENTES
PERIODO COTIZACIÓN OTROS	MES	julio	AÑO 2026	PERIODO COTIZACIÓN SALUD:	MES julio AÑO 2026
DÍAS DE MORA:			0		
FECHA PAGO (aaaa/mm/dd):			2026/07/09	NÚMERO AUTORIZACIÓN:	1361548125

TOTAL APORTES A PENSIÓN

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	COTIZACIÓN	APORTES VOLUNTARIOS		FSP		MORA		TOTALES		
CÓDIGO	NOMBRE			EMPLEADOR	COTIZANTE	SOLIDARIDAD	SUBSISTENCIA	COTIZACIÓN	FSP	APORTES	MORA	VALOR PAGADO
230301	230301-PORVENIR	1	$ 352.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 352.000	$ 0	$ 352.000
SUBTOTALES:										**$ 352.000**	**$ 0**	**$ 352.000**

TOTAL APORTES A SALUD

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD POR ENFERMEDAD		LICENCIA MATERNIDAD		SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN		MORA		TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
EPS002	EPS002-SALUD TOTAL	1		$ 0		$ 0		$ 0	$ 275.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 275.000	$ 0	$ 0	$ 275.000
SUBTOTALES:													**$ 275.000**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 275.000**

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD IRP		SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN	TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
14-23	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	1		$ 0		$ 0	$ 11.484	$ 11.484	$ 0	$ 0	$ 11.484
SUBTOTALES:								**$ 11.484**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 11.484**

LIQUIDACIÓN DETALLADA APORTES

DATOS DEL COTIZANTE									NOVEDADES																		SEGURIDAD SOCIAL																				PARAFISCALES						
																											PENSIÓN								SALUD						ARP							CCF		SENA		ICBF		ESAP		MINEDU	
Nº	IDENTIFICACIÓN	NOMBRES	TIPO COTIZANTE	SUBTIPO COTIZANTE	SALARIO BÁSICO	TIPO DE SALARIO	COLOMBIANO EXTRANJERO	REFORMA TRIBUTARIA	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	COR	VSP	VST	SLN	COM	IGE	LMA	VAC	AVP	VCT	IRP	ADMIN	DÍAS COT.	IBC	COTIZACIÓN	FSP SUBSISTENCIA	FSP SOLIDARIDAD	APORTES VOLUNTARIOS AMBOS	APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADOR	INDICADOR TARIFA ESPECIAL	TOTAL APORTE	ADMIN	DÍAS COT.	IBC	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	TOTAL APORTE	ADMIN	DÍAS COT.	IBC	CENTRO DE TRABAJO	TOTAL APORTE	DÍAS COT.	IBC	ADMIN	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE
1	CC 1057584803	ORTIZ RAMIREZ EDGAR ALEXANDER	INDEPENDIENTE CONTRATO PRESTACIÓN DE SERVICIOS		$ 5.500.000			NO																		230301-PORVENIR	31	$ 2.200.000	$ 352.000	$ 0	$ 0	$ 0	Normal	$ 352.000	EPS002-SALUD TOTAL	31	$ 2.200.000	$ 275.000	$ 0	$ 275.000	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	31	$ 2.200.000	105758480	$ 11.484	$ 0		$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0

TOTAL PAGADO: $ 638.484

Planilla Pagada

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

Bancolombia

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

TIPO IDENTIFICACIÓN:	CÉDULA DE CIUDADANIA	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:	1057584803
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:			EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
CIUDAD/MUNICIPIO:	VALLEDUPAR	DEPARTAMENTO:	CESAR
DIRECCIÓN:	CALLE 11 # 19-34	TELÉFONO:	7218616
TIPO APORTANTE:	02-INDEPENDIENTE	CLASE APORTANTE:	I-INDEPENDIENTE
TIPO EMPRESA:	PRIVADA	ACTIVIDAD ECONOMICA:	Comercio al por mayor de computadores, equipo per
FORMA DE PRESENTACIÓN:	ÚNICO		
APORTANTE EXONERADO PAGO APORTES SALUD, SENA E ICBF (REFORMA TRIBUTARIA):			NO

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

NÚMERO PLANILLA:			79660097 42	TIPO DE PLANILLA:	I-INDEPENDIENTES
PERIODO COTIZACIÓN OTROS:	MES	agosto	AÑO 2026	PERIODO COTIZACIÓN SALUD:	MES agosto AÑO 2026
DIAS DE MORA:			0		
FECHA PAGO (aaaa/mm/dd):			2026/08/21	NÚMERO AUTORIZACIÓN:	1381548745

TOTAL APORTES A PENSIÓN

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	COTIZACIÓN	APORTES VOLUNTARIOS		FSP		MORA		TOTALES		
CÓDIGO	NOMBRE			EMPLEADOR	COTIZANTE	SOLIDARIDAD	SUBSISTENCIA	COTIZACIÓN	FSP	APORTES	MORA	VALOR PAGADO
230301	230301-PORVENIR	1	$ 352.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 352.000	$ 0	$ 352.000
SUBTOTALES:										**$ 352.000**	**$ 0**	**$ 352.000**

TOTAL APORTES A SALUD

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD POR ENFERMEDAD		LICENCIA MATERNIDAD		SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN		MORA		TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
EPS002	EPS002-SALUD TOTAL	1		$ 0		$ 0		$ 0	$ 275.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 275.000	$ 0	$ 0	$ 275.000
SUBTOTALES:													**$ 275.000**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 275.000**

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD IRP		SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN	TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
14-23	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	1		$ 0		$ 0	$ 11.484	$ 11.484	$ 0	$ 0	$ 11.484
SUBTOTALES:								**$ 11.484**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 11.484**

LIQUIDACIÓN DETALLADA APORTES

DATOS DEL COTIZANTE									NOVEDADES																	SEGURIDAD SOCIAL																						PARAFISCALES					
																										PENSIÓN								SALUD						ARP													
Nº	IDENTIFICACIÓN	NOMBRES	TIPO COTIZANTE	SUBTIPO COTIZANTE	SALARIO BÁSICO	TIPO DE SALARIO	COLOMBIANO	EXTRANJERO	REFORMA TRIBUTARIA	ING	RET	TDE	TAE	TDP	TAP	COM	VSP	VST	SLN	IGE	LMA	VAC	AVP	VCT	IRP	ADMIN	DÍAS COT	IBC	COTIZACIÓN	FSP SUBSISTENCIA	FSP SOLIDARIDAD	APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADOR	APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADO	INDICADOR TARIFA ESPECIAL	TOTAL APORTE	ADMIN	DÍAS COT	IBC	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	TOTAL APORTE	ADMIN	DÍAS COT	IBC	CENTRO DE TRABAJO	TOTAL APORTE	DÍAS COT	IBC	ADMIN	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE
1	CC 1057584803	ORTIZ RAMIREZ EDGAR ALEXANDER	INDEPENDIENTE CONTRATO PRESTACIÓN DE SERVICIOS		$ 1.500.000				NO																	230301-PORVENIR	31	$ 2.200.000	$ 352.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	Normal	$ 352.000	EPS002-SALUD TOTAL	31	$ 2.200.000	$ 275.000	$ 0	$ 275.000	14-23-POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS S.A.	31	$ 2.200.000	$ 105758480	$ 11.484	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0

TOTAL PAGADO: $ 638.484

Planilla Pagada
SOI

CERTIFICADO A ENTERA SATISFACCIÓN

Yo, **MARÍA VICTORIA CASTRO RESTREPO** en calidad de la Secretaria General de Gobierno y Servicios Administrativos, me permito certificar a entera satisfacción que la empresa el señor **EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ** identificado con cédula de ciudadanía N° 1.057.584.803 en su calidad de contratista, se encuentra a PAZ Y SALVO en cuanto al objeto **"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA, UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL, CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS"**, en su condición de contratista para ejecutar el contrato de suministros N°. SG-MC-012-2026 DEL 8 DE MAYO DE 2026.

El presente certificado se expide en el municipio de Salgar – Antioquia, a los cuatro (4) días del mes de septiembre del 2026.

Atentamente,

MARÍA VICTORIA CASTRO RESTREPO
Secretaria General de Gobierno y Servicios Administrativos
Supervisora



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

PREDIO:
RELLENO SANITARIO

DIRECCIÓN:
FUNCIONAMIENTO DEL RELLENO SANITARIO / PARAJE EL CONCILIO – LA TERCIOPELO

VEREDA: EL CONCILIO

MUNICIPIO: SALGAR

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

PROPIETARIOS:
MUNICIPIO DE SALGAR – NIT 890980577-0.

SOLICITANTE:
MUNICIPIO DE SALGAR

FECHA: AGOSTO 25 DE 2026

Contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE 4
2. OBJETO VALUATORIO 4
3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE 4
4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO 4
5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE 5
6. INFORMACIÓN CATASTRAL 6
7. INFORMACION JURIDICA 7
7.1 ACLARACIÓN SOBRE IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y CABIDA 8
8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 9
8.1 LOCALIZACIÓN 9
8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO 10
8.3 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA 12
8.4 CONDICIONES RESTRICTIVAS 13
9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR 13
10. REGLAMENTACION URBANISTICA 14
11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES 21
11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN. 21
11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA 21
11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS. 21
11.2.3 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO. 21
12. RESULTADO DEL AVALUO 25
12.1 CONSIDERACIONES Y ACLARACIONES FINALES 25
13. REGISTRO FOTOGRAFICO 28
14. ANEXOS 29

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

Nombre o Razón Social: MUNICIPIO DE SALGAR - ANTIOQUIA
Nit: N° 890980577-0

2. OBJETO VALUATORIO

El objeto del presente avalúo, de acuerdo con lo estipulado por el solicitante, es determinar el valor comercial del predio rural denominado "Antiguo Relleno Sanitario", localizado en jurisdicción del municipio de Salgar, departamento de Antioquia, destinado históricamente al funcionamiento del relleno sanitario municipal.

Para efectos de su identificación se tuvo inicialmente como referencia la matrícula inmobiliaria No. 004-28539, conforme a la información catastral y registral suministrada. Durante la revisión y complementación documental se identificó igualmente la matrícula inmobiliaria No. 005-37074 asociada al inmueble en el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Física del Municipio de Salgar, circunstancia que se desarrolla y aclara en el capítulo de información jurídica del presente informe.

3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE

El alcance del presente trabajo de valuación está determinado por el objeto, es determinar el valor comercial, entendiéndose por valor comercial o de mercado "el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien". (Art. 2°, D 1420/1998).

4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO

No	NOMBRE AVALUADOR	CEDULA	CATEGORIAS	R.A.A
1	EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ	1.057.584.803	1,2,3,5,6,7,8,9, 10,11,12,13	AVAL-1057584803

Bajo la gravedad del juramento EL PERITO manifiesta:

- Que los conceptos consignados en el informe pericial rendido son un concepto independiente, veraz y real del estado del inmueble el momento de la visita.
- Relacionado con la materia del peritazgo no tengo ninguna publicación.
- Manifiesto que no estoy inmerso en las causales de exclusión dispuestas en el art.50 del código general del proceso.

Confidencialidad: El Perito compromete la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los informes (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control que en algún momento lo requiera), ni utilizarlos para fines de terceros sin autorización expresa del **SOLICITANTE** y responder por ellos de conformidad a las normas vigentes.

5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

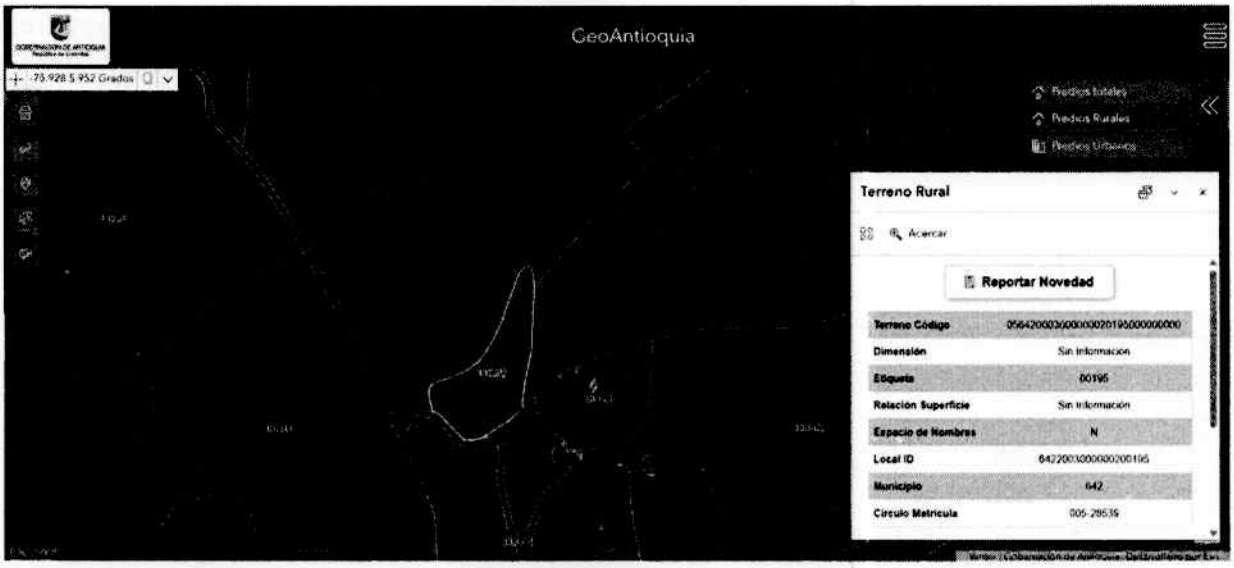
INFORMACION GENERAL DEL PREDIO	
Tipo de Inmueble	Predio rural
Tipo de Informe	Avalúo comercial
Marco Normativo	Ley 388 de 1997 Decreto 1420 de 1998 Resolución 620 de 2008 del IGAC Ley 1673 de 2013
Departamento	05-Antioquia
Municipio	Salgar
Corregimiento/Vereda	Corregimiento El Concilio – Vereda El Concilio
Dirección del Inmueble	Paraje El Concilio – La Terciopelo / Funcionamiento del Relleno Sanitario
Uso actual/histórico	Relleno sanitario / Antiguo Relleno Sanitario
Clasificación del suelo	Rural
Condiciones normativas	Sujeto a las disposiciones del Acuerdo Municipal No. 018 del 6 de diciembre de 2024 y a las condiciones particulares establecidas en el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Física del Municipio de Salgar el 14 de agosto de 2026, especialmente las relacionadas con amenaza y riesgo, conservación y protección

	ambiental y régimen de usos aplicable.
Fecha de Visita	19 de mayo de 2026 **Nota:** El propósito de la visita efectuada al predio tuvo como fin hacer el reconocimiento e identificación de las características más importantes del bien, de las condiciones en cuanto ubicación, topografía, destinación actual, tipo de construcciones y demás condiciones de importancia que se puedan evidenciar en campo.
Fecha Informe	25 de Agosto de 2026

6. INFORMACIÓN CATASTRAL

Numero Predial	05642000300000002019500000000
Área de Terreno Polígono catastral	2,8845 ha
Dirección	Paraje El Concilio – La Terciopelo / Relleno Sanitario, municipio de Salgar – Antioquia

Nota aclaratoria sobre el área: La superficie de 2,8845 ha corresponde al área reportada por la información catastral consultada y se incorpora al presente informe exclusivamente como área catastral de referencia. Revisados los antecedentes jurídicos del inmueble, la cabida contenida en el título de adquisición y en la información registral corresponde a 2,0000 ha (20.000 m^2). En consecuencia, para efectos de la liquidación del presente avalúo se adopta el área jurídica de 2,0000 ha, sin desconocer la diferencia existente frente al área catastral, la cual deberá ser objeto de aclaración o saneamiento por las autoridades competentes cuando corresponda.



Fuente: Consulta Catastral gobernación de Antioquia

7. INFORMACION JURIDICA

INFORMACION JURÍDICA PREDIO RURAL	
Propietario(s)	Municipio de Salgar – NIT 890980577-0
Matricula Inmobiliaria	004-28539
Título de Adquisición	Escritura Pública No. 084 del 01 de abril de 2000, otorgada en la Notaría Única de Salgar, mediante compraventa y desenglobe a favor del Municipio de Salgar.

Observaciones Jurídicas	Según el Certificado de Tradición y Libertad, el inmueble presenta la Anotación No. 1 de fecha 16-05-2000, radicación 1007, correspondiente a la Escritura Pública No. 084 del 01-04-2000 de la Notaría de Salgar, mediante la cual José Fernando González Maya transfiere el derecho de dominio al Municipio de Salgar. El modo de adquisición registrado corresponde a COMPRAVENTA (Código 101). El inmueble se originó por desenglobe del predio identificado con matrícula matriz No. 004-15507 y el folio de matrícula inmobiliaria se encuentra en estado ACTIVO

7.1 ACLARACIÓN SOBRE IDENTIFICACIÓN REGISTRAL Y CABIDA

Revisada integralmente la documentación jurídica y catastral disponible, se evidencia que la información inicialmente suministrada y utilizada para la elaboración del avalúo relaciona el inmueble con la matrícula inmobiliaria No. 004-28539.

No obstante, el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Física del Municipio de Salgar el 14 de agosto de 2026 identifica el denominado Antiguo Relleno Sanitario con la matrícula inmobiliaria No. 005-37074.

De la revisión documental efectuada se advierte correspondencia material entre la información asociada al inmueble, particularmente respecto de su propietario —Municipio de Salgar—, destinación, antecedente de adquisición, cabida y linderos.

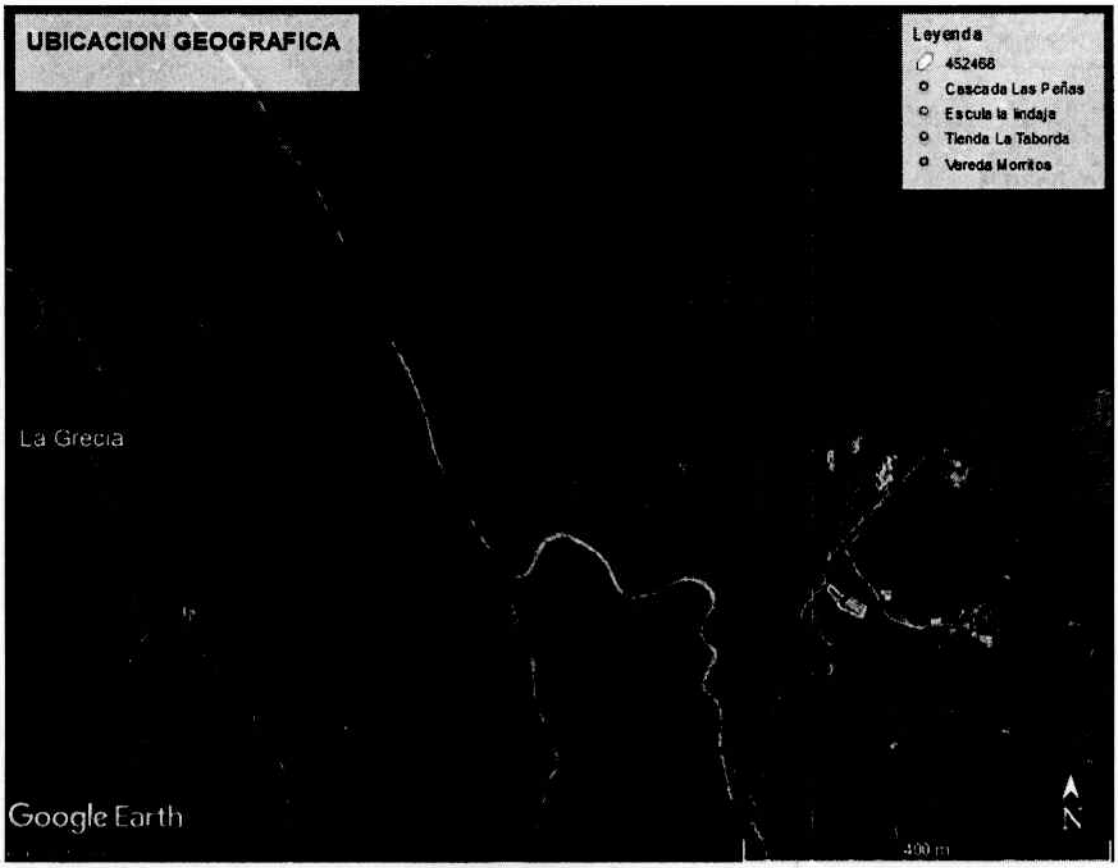
En consecuencia, la diferencia de matrícula se deja expresamente advertida en el presente informe, recomendándose su aclaración ante la autoridad registral competente para efectos de establecer la identificación registral definitiva que deberá emplearse en una eventual operación de enajenación.

En cuanto a la cabida, la documentación jurídica correspondiente a la Escritura Pública No. 084 del 1 de abril de 2000 acredita una extensión de 2,0000 hectáreas, mientras que la información catastral reporta 2,8845 hectáreas. Para efectos de la liquidación del presente avalúo se adopta la cabida jurídica de 2,0000 hectáreas, conservándose la superficie de 2,8845 hectáreas como información catastral de referencia.

8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

8.1 LOCALIZACIÓN

El lote de terreno rural se ubica en el Departamento de Antioquia, municipio de Salgar, a la altura del corregimiento el Concilio, Coordenadas geográficas latitud: 5°56'46.13"N, longitud: 75°55'13.12"O



Localización Geográfica
Fuente: Google Earth

8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO

CARACTERISTICAS DEL TERRENO	
Área jurídica adoptada	2,0000 ha
Área catastral de referencia	2,8845 ha
Área Construida	16 m^2
Topografía	Terreno rural de topografía irregular con pendiente moderada
Forma Geométrica	Irregular
Frente	150,94 m aproximadamente
Fondo	164,24 m aproximadamente
Relación Frente/Fondo	1 : 1,09 aproximadamente
Linderos	Se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 084 del 01-04-2000 de la Notaría Única de Salgar, los cuales son: por el Sur con la carretera que conduce a la vereda Morritos; por el Oriente con propiedad del señor Luis Fernando Herrera; por el Norte con la Hacienda La Terciopelo; y por el Occidente con propiedad de José Fernando González

AGROLOGIA

CLASIFICACIÓN AGROLOGICAS

CLASE VII: Suelo con relieve similar a las de la Clase Vl o también muy escarpados, con pendientes mayores del 50%. La erosión es más grave que en los suelos de Clase VI. El área puede estar afectada por erosión ligera hasta 1 000/o, moderada hasta 70%, severa hasta 500/o y muy severa hasta 300/o. Muy superficiales a muy profundos, pedregosidad y rocosidad nula a excesiva. Suelos salinos, salinosódicos hasta el 70% del área. Drenaje natural desde excesivo a muy pobre; encharcamientos hasta 120 días acumulados por año; las inundaciones de 4 a 6 meses por año. Retención de agua excesiva a muy baja; permeabilidad muy lenta a muy rápida. Nivel de fertilidad alto a muy bajo. Por las limitaciones tan graves que presenta esta clase, su uso se imita principalmente a la vegetación forestal y en las áreas de pendientes menos abruptas, a potreros con muy cuidadoso manejo. En general requiere un manejo

extremadamente cuidadoso, especialmente en relación con la conservación de las cuencas hidrográficas.

CLASE Y SUBCLASE: 7p-7

Subclase: p

UCS: AEf, AEf1, AEf2, AGf, AGf1, AGf2, ANf2, BHf1, BHf2, ESf, ESf1, ESf2, FRf1, FRf2, ITf, ITf1, ITf2, PSf1, PSf2, SBf, SBf1, SBf2, SCf1, SCf2, YAf, YAf1, YAf2

Principales Características: Clima templado húmedo y muy húmedo, relieve ligeramente escarpado, suelos moderadamente profundos, de texturas finas a medias a veces con fragmentos de rocas, bien drenados, muy fuerte a fuertemente ácidos, alta y muy alta saturación de aluminio, fertilidad baja, ligera y moderadamente erosionados

Principales Limitantes: Pendientes moderadamente escarpadas, erosión moderada y ligera, alta susceptibilidad a la erosión y a los movimientos en masa (pata de vaca), fuerte acidez, alta saturación de aluminio, y fertilidad baja

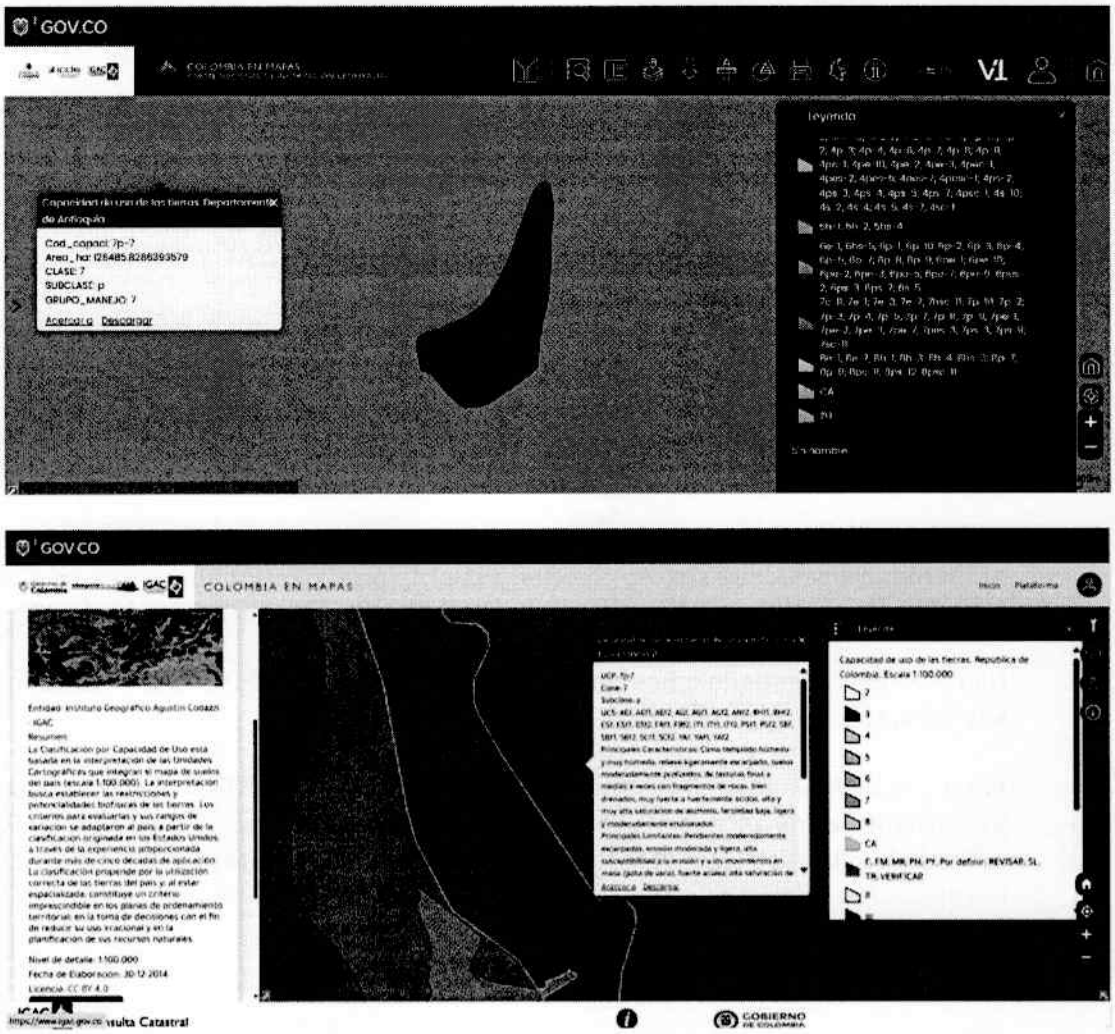
Usos Recomendados: Bosques protectores productores, sistemas silvopastoriles, conservación

Prácticas de Manejo: Reforestar con especies nativas o exóticas que sirvan para protección de los recursos naturales; en las áreas erosionadas suspender las actividades agropecuarias por el tiempo que se requiera para la recuperación de la vegetación

Grupo de Manejo: 7

Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Antioquia
Año: 2007
Escala: 1:100.000

CONSULTA AGROLOGICA:



FUENTE: Consulta Catastral | GEOPORTAL (igac.gov.co)

8.3 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

La siguiente documentación corresponde a la aportada por el solicitante, la cual sirve como documentos soporte para la elaboración del presente informe de avalúo comercial:

- Certificado de Tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria No. 004-28539.
- Estado Jurídico del inmueble – VUR matrícula inmobiliaria No. 004-28539.

- Certificado de Tradición y Libertad de la matrícula inmobiliaria No. 005-37074.
- Estado Jurídico del inmueble – VUR matrícula inmobiliaria No. 005-37074.
- Ficha Predial Catastral No. 18306406 expedida por la Gerencia de Catastro de Antioquia.
- Escritura Pública No. 084 del 01 de abril de 2000 de la Notaría Única de Salgar.
- Formulario de Registro correspondiente al desenglobe y transferencia del inmueble.
- certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Física del Municipio de Salgar el 14 de agosto de 2026

8.4 CONDICIONES RESTRICTIVAS

De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Física del Municipio de Salgar el 14 de agosto de 2026, sobre el inmueble objeto de valoración concurren condiciones asociadas a amenaza y riesgo, conservación y protección ambiental, así como un régimen particular de usos principales, condicionados y prohibidos.

Estas condiciones constituyen restricciones normativas que deben ser consideradas dentro de la caracterización integral del inmueble y en cualquier decisión futura relacionada con su aprovechamiento, intervención o enajenación.

Desde el punto de vista valuatorio, la sola existencia de una condición de amenaza, riesgo o protección ambiental no determina automáticamente un porcentaje de demérito sobre el valor comercial. Su incidencia económica debe establecerse atendiendo a la extensión y localización de la afectación, al régimen específico de usos permitido y a su efecto comprobable sobre las posibilidades reales de aprovechamiento del inmueble.

En consecuencia, dichas condiciones fueron incorporadas en la revisión del presente informe como variables particulares del inmueble, sin aplicar un factor porcentual autónomo de depreciación que no se encuentre sustentado en evidencia objetiva de mercado.

9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

- **Delimitación del Sector**: El predio se localiza en el corregimiento y vereda El Concilio del municipio de Salgar, departamento de Antioquia, en el paraje La Terciopelo, dentro de un entorno predominantemente rural conformado por predios de uso agrícola y pecuario. Colinda con vías rurales de acceso y propiedades de carácter agropecuario.
- **Actividad Predominante:** Actividades agrícolas, pecuarias y usos rurales complementarios.
- **Altura sobre el nivel del Mar:** Aproximadamente entre 1.200 y 1.500 m s.n.m.
- **Precipitación:** La zona presenta un régimen de lluvias alto, característico del suroeste

antioqueño, con precipitaciones promedio anuales entre 2.000 y 4.000 mm aproximadamente.

- **Temperatura:** Temperaturas promedio entre 18 °C y 24 °C aproximadamente.
- **Estratificación Socioeconómica:** No aplica para predios rurales.
- **Vías Importantes:** El sector cuenta con vías rurales secundarias y terciarias que comunican con el casco urbano del municipio de Salgar y demás veredas del corregimiento El Concilio.
- **Vías de Acceso y Estado:** El acceso principal al predio se realiza mediante carretera rural que conduce hacia la vereda Morritos y sectores aledaños, en estado de conservación transitable.
- **Topografía:** Predominan terrenos de topografía irregular y pendientes moderadas a fuertes, características de la región montañosa del suroeste antioqueño.
- **Servicios Públicos:** Disponibilidad parcial de energía eléctrica y servicios básicos rurales. La cobertura de telecomunicaciones e internet es limitada dependiendo del sector.
- **Servicios Comunales:** El municipio de Salgar dispone de servicios educativos, religiosos, administrativos, de salud y seguridad en el casco urbano y corregimientos cercanos.
- **Transporte:** El sector cuenta con transporte público intermunicipal y servicio de transporte rural informal hacia el casco urbano de Salgar y municipios vecinos.

10.REGLAMENTACION URBANISTICA

La reglamentación urbanística del municipio de Salgar, Antioquia, se encuentra establecida mediante el Acuerdo No. 018 del 06 de diciembre de 2024, "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Salgar y se dictan otras disposiciones".

Clasificación del Suelo	Rural
Tratamiento Urbanístico	Conservación, protección ambiental y manejo de áreas rurales
Uso Principal	Actividades agrícolas, pecuarias y de aprovechamiento rural sostenible

Uso complementario	Infraestructura de servicios públicos, equipamientos rurales y actividades agroforestales
Uso Restringido	Actividades industriales de alto impacto ambiental, parcelaciones y usos incompatibles con la vocación rural
Uso Prohibido	Urbanizaciones no autorizadas, actividades que deterioren áreas de protección ambiental y usos contrarios al E.O.T.
Licencias Urbanísticas	No se evidencian licencias urbanísticas aportadas dentro de la documentación suministrada
Planes Parciales	El predio no registra aplicación de planes parciales

Fuente: Esquema de Ordenamiento Territorial Salgar-Antioquia

Complementación normativa: Con posterioridad a la elaboración inicial del presente informe fue aportado el certificado de uso del suelo expedido el 14 de agosto de 2026 por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Física del Municipio de Salgar, mediante el cual se precisan para el inmueble condiciones específicas asociadas a amenaza y riesgo, conservación y protección ambiental, así como usos principales, condicionados y prohibidos.

Para efectos del presente avalúo, estas disposiciones se entienden incorporadas como parte de las condiciones normativas particulares del inmueble. En consecuencia, la expresión general "uso normativo agrícola rural" empleada inicialmente debe entenderse complementada por la reglamentación específica contenida en dicho certificado y en el EOT vigente.

A CONTINUACIÓN, SE ANEXA EL USO DE SUELO EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA, EL DÍA 14 DE AGOSTO DE 2026.

	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA MUNICIPIO DE SALGAR SECRETARIA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA FÍSICA USO DE SUELOS NIT 890980577-0	Código: E_SG FR 13
		Versión: 01
		Página 1 de 5

120-03-04-20260336

Salgar, 14 de agosto del 2026

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA FÍSICA DEL MUNICIPIO DE SALGAR - ANTIOQUIA

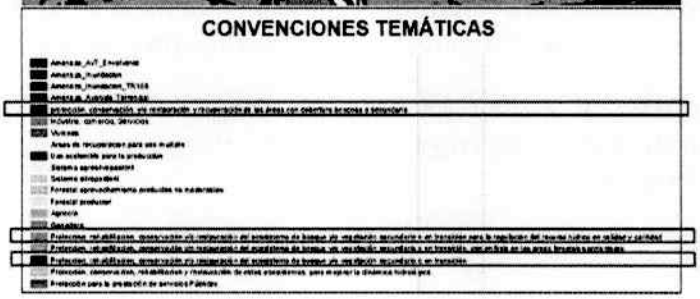
CERTIFICA:

Que, el predio Antiguo Relleno Sanitario ubicado en la Vereda El Concilio, identificado con cédula catastral N° 642-2-003-000-0002-00195-0000-00000 y matricula inmobiliaria N° 005-37074 de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Ciudad Bolívar, zona rural del municipio de Salgar.

Que, dicho inmueble se encuentra dentro de las siguientes zonas según el Esquema de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo N°018 de fecha 06 de diciembre de 2024:



CONVENCIONES TEMÁTICAS



Áreas de amenaza y riesgo	
Zonificación	• **Áreas de amenaza y riesgo** • **Suelos de protección por amenaza y riesgo**
Uso principal:	Sistemas forestales protectores
Uso compatible o complementario:	• Investigación • Sistemas agrosilvicolas
Uso restringido o condicionado:	• Infraestructura asociada al transporte, al equipamiento, servicios públicos y telecomunicaciones. • Minería
Uso prohibido:	• Vivienda • Ganadería

* La administración municipal en cabeza de la Secretaría de Planeación o quién haga sus veces, podrá emitir concepto favorable o desfavorable para el desarrollo de la actividad

Áreas de conservación y protección ambiental	
Zonificación	Áreas forestales protectoras asociadas a cuerpos de agua y drenajes ((retiros de mínimo 30m a cuerpos de agua y 100 metros a nacimientos)
Uso principal:	**Protección, rehabilitación, conservación y/o restauración del ecosistema de bosque y/o vegetación secundaria o en transición para la regulación del recurso hídrico en calidad y cantidad**
Uso compatible o complementario:	• Turismo de naturaleza y/o ecológico, con actividades recreativas pasivas que no vaya en contra vía del uso principal • Plantaciones forestales protectoras con especies nativas que mejoren la calidad y cantidad del recurso hídrico.
Uso restringido o condicionado:	• Infraestructura asociada al espacio público, la cual debe estar supeditada a estudios de detalle y deberá conservar la cobertura vegetal • Infraestructura vial asociada a los permisos pertinentes de ocupación de cauce • Infraestructura asociada al transporte y/o movilidad, al equipamiento, servicios públicos y telecomunicaciones, supeditada a estudios y permisos necesarios • Minería e hidrocarburos
Uso prohibido:	• Agricultura • Ganadería • Infraestructura asociada a la vivienda, industria y servicios y comercio

	• Disposición de residuos • Aprovechamiento forestal, exceptuando cuando la autoridad ambiental otorgue el permiso correspondiente • Plantaciones forestales comerciales

Áreas de conservación y protección ambiental	
Zonificación	• Predios municipales destinados para la conservación y protección ambiental • Sistemas de bosques en el municipio y vegetación • Áreas de conservación y protección ambiental definidas en los POMCA (Zonas de restauración y protección) *
Uso principal:	**Protección, rehabilitación, conservación y/o restauración del ecosistema de bosque y/o vegetación secundaria o en transición.**
Uso compatible o complementario:	• Turismo de naturaleza y/o ecológico, con actividades recreativas pasivas que no vaya en contra vía del uso principal • Reforestación con especies nativas para la protección de la flora y fauna del ecosistema. • Investigación y educación ambiental asociada a la protección y conservación de estos ecosistemas • Aprovechamiento de productos no maderables del bosque, así como otras actividades económicas que no afecten la estructura boscosa ni interfieran con el uso principal. • Sistemas agroforestales con su respectivo plan de manejo
Uso restringido o condicionado:	• Vivienda rural acorde a lo estipulado por la resolución 9328 de 2007 y la Ley 1152 de 2007 • infraestructura asociada al comercio y los servicios de los grupos A y la industria artesanal y famí industria asociada a la vivienda rural regulada por la resolución 9328 de 2007 y la Ley 1152 de 2007 para los suelos de protección. • Infraestructura asociada al transporte, al equipamiento, servicios públicos y telecomunicaciones, supeditada a estudios y permisos necesarios • Aprovechamiento forestal con su respectivo plan de manejo. • Minería e hidrocarburos
Uso prohibido:	• Agricultura • Ganadería intensiva y extensiva • Vivienda campestre y parcelaciones • Infraestructura asociada al comercio y los servicios del grupo B y C y la industria no contemplada en los usos anteriores

3.8.2. Régimen de usos del suelo rural

Es necesario implementar medidas para la gestión del riesgo en el municipio, estas deben estar en función de la prevención, mitigación y corrección de cualquier tipo de

impacto negativo sobre el territorio municipal, haciendo énfasis hacia los asentamientos humanos con la finalidad de garantizar un adecuado desarrollo en la planificación del territorio. A continuación, se presentan las condiciones que se deben tener en cuenta dentro de la gestión del riesgo para la planificación del territorio:

- *Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de infraestructura o asentamiento humano (a excepción de los que tengan estudio de detalle y cuente con los respectivos permisos de la autoridad ambiental correspondiente o a quien corresponda) en zonas con pendientes mayores al 100%, ya sea en zona urbana o rural.*
- *Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de infraestructura o asentamiento humano (a excepción de los que tengan estudio de detalle y cuente con los respectivos permisos de la autoridad ambiental correspondiente o a quien corresponda) en áreas forestales protectoras de los ríos, quebradas y arroyos las cuales son de mínimo treinta (30) metros a lado y lado a partir de la orilla de cada fuente hídrica, ya sea en la parte urbana o rural.*
- *Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de infraestructura o asentamiento humano (a excepción de las que tengan estudio de detalle y cuente con los respectivos permisos de la autoridad ambiental correspondiente o a quien corresponda) en zonas de nacimiento de fuentes hídricas, para lo cual, se debe proteger cien (100) metros a la redonda medidos a partir de su periferia, ya sea que se encuentre en zona urbana o rural.*
- *Se prohíbe la construcción de cualquier tipo de infraestructura o asentamiento humano (a excepción de los que tengan estudio de detalle y cuente con los respectivos permisos de la autoridad ambiental correspondiente o a quien corresponda) en áreas forestales protectoras de los cuerpos de agua, las cuales son de mínimo treinta (30) metros alrededor a partir de la delimitación del cuerpo de agua, ya sea en la parte urbana o rural.*

Para las excepciones a las que se refieren los numerales anteriores, se hace alusión a superficies blandas, permeables, que permitan la adecuada infiltración de las aguas de escorrentía, no permanentes, para uso y recreación pasiva, asociado al uso de protección y conservación de las Áreas Forestales Protectoras.

Además de las condiciones mencionadas anteriormente, se tienen otras áreas de importancia frente a fenómenos de tipo natural, como las Áreas en Condición de Amenaza (ACA) para las categorías de desarrollo restringido, Áreas en Condición de Riesgo (ACR) y las Áreas catalogadas en zonas de protección que fueron identificadas dentro de los Estudios Básicos de Amenaza (EBA). Es necesario recordar que las ACA y las ACR quedan condicionadas a la ejecución de estudios de detalle.

Así mismo, se debe tener en cuenta lo siguiente:

- *Retiro en las vías de orden primario, secundario, terciario de acuerdo a la Ley 1228 de 2008* ***"Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones"***

  Artículo 2°. *Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:*
  1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
  2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
  3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

  Parágrafo. *El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.*

- *En lo referente a los retiros para las líneas de alta y media tensión de energía, será la entidad operadora del servicio la encargada de determinar dicho retiro en metros lineales (ML).*

El presente certificado se expide por solicitud de la Secretaría General, de Gobierno y Servicios Administrativos, para fines que estime pertinentes.

Atentamente,

VICTOR AUGUSTO RIOS VASCO
Secretario de Planeación e Infraestructura Física

Elaboró: ALEJANDRA TAMAYO GARCÍA, Contratista
Proyectó: ALEJANDRA TAMAYO GARCÍA, Contratista

11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES

11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó un método establecido por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):

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.

11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA.

11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS.

La siguiente relación de inmuebles contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas en zonas rurales cercanas al municipio de Salgar con las mismas condiciones comparativas del inmueble.

11.2.3 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO.

El siguiente cuadro contiene la información de la depuración de los datos obtenidos con el fin de filtrar los datos homogéneos comparables con el inmueble objeto de avalúo se utilizó Método de Comparación o de Mercado para determinar el valor del metro cuadrado de terreno. En la zona se encontraron tres (3) datos comparables en ubicación, tamaño y características al predio en estudio. Los datos de mercado encontrados se detallan a continuación:

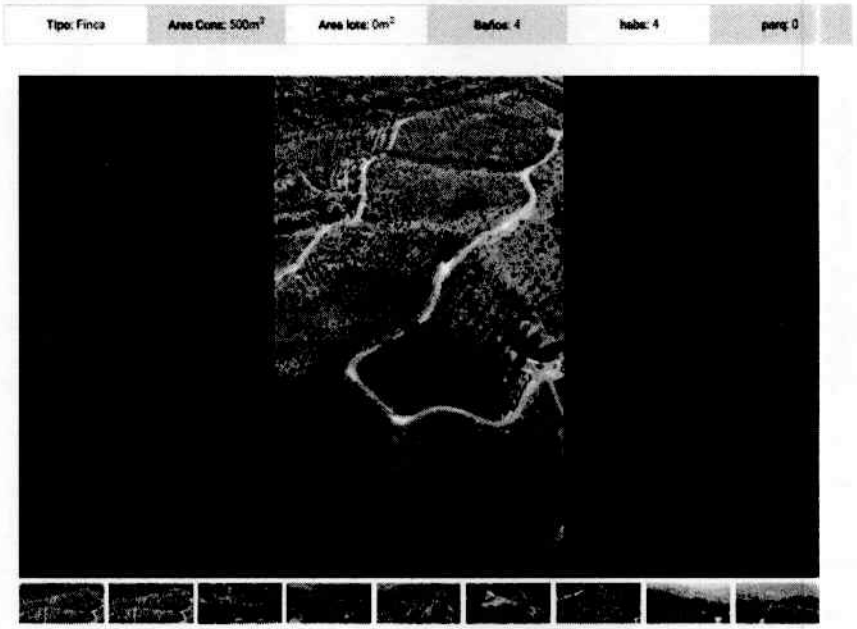
Oferta de mercado No 1.
https://encuentratufinca.com/finca-venta-cerca-al-pueblo-ciudad-bolivar/3855936



Oferta de mercado No 2
https://encuentratufinca.com/finca-venta-vereda-la-costa-concordia/3845507



Oferta de mercado No 3
https://murillopropiedades.com/inmuebles/finca-en-venta-en-titiribi/11682/2795226



No.	VEREDA	USO	CONTACTO	VALOR OFERTA ($)	% NEGC.	VALOR NEGOCIADO ($)	ÁREA TER. (Ha)	TIPO CONST - ANEXO	ÁREA (m²) CONST. ANEXO	VR. ($/m²) CONS - ANEXO -	VR. TOTAL CONS - ANEXOS ($)	VALOR ($/Ha) TERRENO.	OBSERVACIONES	FUENTE
1	Ciudad Bolivar	Agropecuario	Alexander Ramirez 3137920304	$ 469.000.000	5%	$ 445.550.000	3,30	Casa	300,00	$ 824.931	$ 247.479.260	$ 60.021.436	Se vende finca en Ciudad Bolívar, Antioquia. Con la posibilidad de parcelar hasta en seis lotes, gracias al nuevo POT de Ciudad Bolivar. Cuenta con fácil acceso, a 20 minutos del casco urbano. Con cultivos de café y y aguacate, con una gran variedad de frutales. Son 31.000 metros la mayoria planos. La propiedad cuenta con dos casas, 300 metros	https://encuentratufinca.com/finca-venta-cerca-al-pueblo-ciudad-bolivar/3855936
2	Concordia	Agropecuario	Alexander Ramirez 3137920304	$ 450.000.000	5%	$ 427.500.000	6,55	Casa	120,00	$ 415.786	$ 49.894.281	$ 57.674.383	Venta de finca en Concordia - Suroeste Antioqueño, 10,23 cuadras,28.000 árboles de café, topografía ondulada, a 20 minutos de Bolombolo. Valor finca $450'000.000	https://encuentratufinca.com/finca-venta-vereda-la-costa-concordia/3845507
3	Titiribi Vereda La Meseta	Agropecuario	Murillo Propiedad Raiz 3184482002	$ 3.840.000.000	5%	$ 3.648.000.000	64,00	-	-	-	-	$ 57.000.000	La finca tiene otras 100 cuadras de las cuales hay 25 cuadras en aguacate Hass y 75 en ganadería.El aguacate tiene un inventario de 3.700 árboles (3.300 de 4 años en producción y 400 con 3 años iniciando producción certificación global	https://murillopropiedades.com/inmuebles/finca-en-venta-en-titiribi/11682/2795226

PROMEDIO	$ 58.231.940
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 1.586.008
COEFICIENTE DE VARIACIÓN (<7,50%)	2,72%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1,39
LIMITE SUPERIOR	$ 59.817.947,69
LIMITE INFERIOR	$ 56.645.931,61
VALOR ADOPTADO	**$ 58.232.000,00**

Análisis de comparabilidad: Los datos de mercado empleados corresponden a inmuebles rurales del entorno regional con características agropecuarias y condiciones físicas susceptibles de comparación con el inmueble objeto de valoración. La homogeneidad valuatoria no implica identidad absoluta entre los predios analizados, sino comparabilidad respecto de las variables relevantes para la formación del valor.

Con ocasión del certificado de uso del suelo expedido el 14 de agosto de 2026 se incorporaron al análisis las condiciones particulares de amenaza, riesgo, conservación y protección ambiental del inmueble objeto de avalúo. Revisada su incidencia, no se dispone de evidencia objetiva de mercado suficiente que permita establecer que dichas condiciones, consideradas aisladamente, justifiquen la aplicación de un porcentaje específico de demérito sobre el valor unitario obtenido mediante el estudio de mercado.

En consecuencia, se mantiene como referencia el valor unitario adoptado de $58.232.000/ha, dejando expresamente advertidas las condiciones normativas particulares del inmueble.

Se adopta el valor intermedio **$58.232.000,00/HA**, el cual se ajusta a la realidad de mercado de inmuebles con las características similares al predio en estudio ubicado en el sector

12. RESULTADO DEL AVALUO

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UND**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
1	Terreno	HA	2	$ 58.232.000,00	$ 116.464.000,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO					**$ 116.464.000,00**

Valor en letras: Ciento dieciséis millones cuatrocientos sesenta y cuatro mil Pesos Moneda Legal Corriente.

12.1 CONSIDERACIONES Y ACLARACIONES FINALES

Como resultado de la revisión integral de la información física, catastral, jurídica, urbanística y de mercado disponible para el inmueble objeto de avalúo, así como de la información complementaria contenida en el **certificado de uso del suelo expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Física del Municipio de Salgar el 14 de agosto de 2026**, se efectúan las siguientes precisiones:

Área objeto de valoración: La información catastral consultada reporta para el inmueble un área de 2,8845 hectáreas; no obstante, revisada la documentación jurídica aportada, particularmente el título de adquisición y la información registral, se establece una cabida jurídica de 2,0000 hectáreas. En consecuencia, para efectos de la liquidación del presente avalúo se adopta el área jurídica de 2,0000 hectáreas (20.000 m^2), manteniéndose el área de 2,8845 hectáreas únicamente como información catastral de referencia.

Condiciones normativas, ambientales y de amenaza: El certificado de uso del suelo complementa la información inicialmente considerada en el avalúo al precisar la existencia de condiciones relacionadas con amenaza y riesgo, conservación y protección ambiental, así como un régimen particular de usos principales, condicionados y prohibidos. Dichas circunstancias se reconocen como características relevantes del inmueble y deberán ser observadas en cualquier actuación futura relacionada con su aprovechamiento o enajenación. Esta complementación resulta además concordante con las características agrológicas ya identificadas en el informe, donde se reconocen limitaciones por pendiente, erosión

y susceptibilidad a movimientos en masa, así como usos recomendados asociados a bosques protectores-productores, sistemas silvopastoriles y conservación.

Incidencia en el valor comercial: Revisadas las condiciones adicionales señaladas en el certificado de uso del suelo, se considera que su sola existencia no permite establecer de manera automática un porcentaje específico de demérito sobre el valor comercial, toda vez que una eventual afectación económica debe encontrarse técnicamente sustentada en su incidencia efectiva sobre el aprovechamiento del inmueble y en información objetiva de mercado. En consecuencia, no se aplica un factor porcentual autónomo de reducción exclusivamente por dichas condiciones.

Análisis de mercado: Los referentes utilizados corresponden a inmuebles rurales de características agropecuarias dentro del mercado regional analizado. Con ocasión de la información urbanística complementaria, se revisó su pertinencia frente a las características particulares del inmueble objeto de valoración. No se identificó información objetiva suficiente que permita cuantificar un ajuste adicional específico al valor unitario obtenido mediante el método de comparación; por tanto, se mantiene el valor unitario adoptado de $58.232.000 por hectárea.

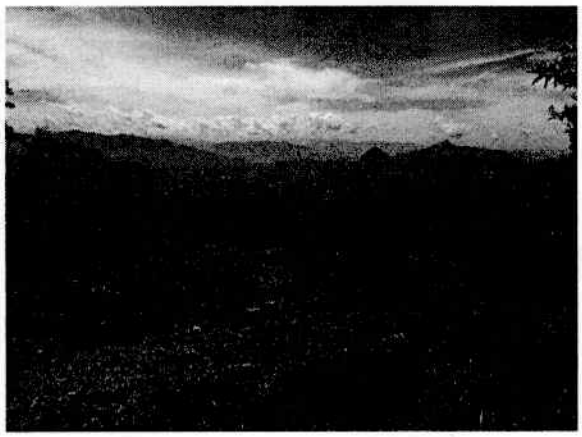
Identificación registral: Durante la revisión documental se evidenció una diferencia entre la matrícula inmobiliaria 004-28539, relacionada en la documentación inicialmente utilizada para la elaboración del informe, y la matrícula 005-37074, indicada posteriormente en el certificado de uso del suelo. En consecuencia, esta circunstancia se deja expresamente advertida como una inconsistencia documental que requiere aclaración registral, sin que corresponda al avaluador determinar cuál de los dos folios debe prevalecer jurídicamente para una eventual enajenación.

En virtud de las anteriores consideraciones, se mantiene el valor unitario de **$58.232.000/ha** y el valor comercial total del inmueble en **CIENTO DIECISÉIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE. ($116.464.000)**, correspondiente a la valoración de 2,0000 hectáreas de área jurídica, quedando expresamente incorporadas al informe las precisiones relativas a la información catastral, jurídica, registral, urbanística, ambiental y de amenaza conocidas a la fecha de su complementación.



EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
CC:1.057.584.803 de Sogamoso - Boyacá
RAA AVAL-1.057.584.803
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos
Tarjeta Profesional: 15217-245364 BYC

13. REGISTRO FOTOGRAFICO

	
VISTA GENERAL PREDIO	VISTA GENERAL
	
VISTA GENERAL	VISTA GENERAL

14.ANEXOS

PIN de Validación: a8a80e49

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20610 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1057584803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Octubre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1057584803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ 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
09 Oct 2019	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
09 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. 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
09 Oct 2019	Régimen Académico

PIN de Validación: a6a80be49

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
13 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 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
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvi

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, motocarros, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Oct 2019	Régimen Académico

AVAL-1057584803 300 72721111 Ing.edgar27@hotmail.com

PIN de Validación: a9a80a49

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	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 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
27 Mayo 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: e8a60ae40

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	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoria 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereniales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOSCONIA, CESAR
Dirección: BOSCONIA, CALLE 15 # 14-22
Teléfono: 3007272111
Correo Electrónico: Ing.edgar27@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero de Minas- Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia UPTC
Especialista en Gestión Territorial y Avaluos- Universidad Santo Tomás

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) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1057584803.

El(la) señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ 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: a5a90a49

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

a5a90a49

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 Mayo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

AVAL-1057584803 300 72721111 Ing.edgar27@hotmail.com



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

PREDIO:

LOTE 25-(005-32232)

DIRECCIÓN:

LOTE 25 MANZANA A – URBANIZACIÓN LA ALBORADA

SECTOR:

URBANIZACIÓN LA ALBORADA – ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

PROPIETARIOS:

MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA

SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA

FECHA: MAYO 22 DE 2026

Contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE. 3
2. OBJETO VALUATORIO. 3
3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE. 3
4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO. 3
5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE. 4
6. INFORMACIÓN CATASTRAL. 5
7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE. 6
7.1 ANOTACIONES DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 7
8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 8
8.1 LOCALIZACIÓN 8
8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO 9
8.3 CARACTERISTICAS AREA CONSTRUIDA 9
8.3.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.2 NÚMERO DE PISOS: 10
8.3.3 AREAS CONSTRUIDAS: 10
8.3.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL: 10
8.3.7 DISTRIBUCION, MATERIALES Y ACABADOS EN GENERAL: 11
8.4 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA. 11
8.5 CONDICIONES RESTRICTIVAS 12
9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR. 12
10. REGLAMENTACION URBANISTICA 16
11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES. 17
11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN. 17
11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA. 17
11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS. 17
11.2.2 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO. 17
12. RESULTADO DEL AVALUO. 20
13. REGISTRO FOTOGRAFICO. 22
14. ANEXOS 23

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

Nombre o Razón Social: MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA
NIT: 890.980.577-0

2. OBJETO VALUATORIO.

Determinar el valor comercial del inmueble identificado como Lote 25 de la Urbanización La Alborada, ubicado en la Calle 32 N° 16C-15 LT 25 del municipio de Salgar – Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria No. 005-32232 y referencia catastral No. 05642010000010083000800000000, de propiedad del Municipio de Salgar, con destino al proceso de legalización y posible enajenación del bien inmueble ocupado con construcción tipo parqueadero.

3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE.

El alcance del presente trabajo de valuación está determinado por el objeto, es determinar el valor comercial, entendiéndose por valor comercial o de mercado "el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien". (Art. 2°, D 1420/1998).

4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO.

No	NOMBRE AVALUADOR	CEDULA	CATEGORIAS	R.A.A
1	EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ	1.057.584.803	1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13	AVAL-1057584803

Bajo la gravedad del juramento EL PERITO manifiesta:

- Que los conceptos consignados en el informe pericial rendido son un concepto independiente, veraz y real del estado del inmueble el momento de la visita.
- Relacionado con la materia del peritazgo no tengo ninguna publicación.
- Manifiesto que no estoy inmerso en las causales de exclusión dispuestas en el art.50 del código general del proceso.

Confidencialidad: El Perito compromete la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los informes (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control que en algún momento lo requiera), ni utilizarlos

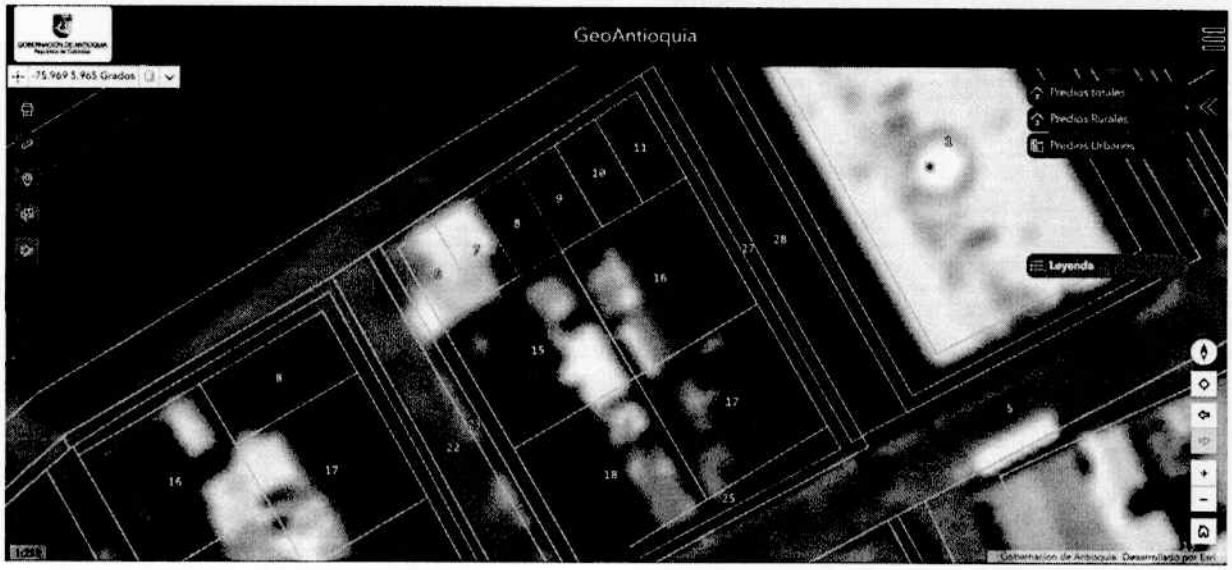
para fines de terceros sin autorización expresa del SOLICITANTE y responder por ellos de conformidad a las normas vigentes.

5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

INFORMACION GENERAL DEL PREDIO	
Tipo de Inmueble	Lote urbano con construcción tipo parqueadero
Tipo de Informe	Comercial
Marco Normativo	Ley 388 de 1997 Decreto 1420 de 1998 Resolución 620 de 2008 del IGAC Ley 1673 de 2013
Distrito/Municipio	Salgar – Antioquia
Sector	Urbanización La Alborada – Zona urbana
Dirección del Inmueble	Lote 25 Manzana A – Urbanización La Alborada
Uso Actual	Parqueadero privado
Uso Normativo	Residencial
Fecha de Visita	12 de Mayo de 2026
Fecha Informe	22 de Mayo de 2026

6. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Referencia catastral	**05642010000010083000800000000**
Matrícula Inmobiliaria	005-32232
Dirección	Lote 25 Manzana A – Urbanización La Alborada
Área de Terreno	28.40 m^2
Área Construida	Construcción tipo parqueadero



Fuente:https://geovisor.antioquia.gov.co/GeoAntioquia/?page=Catastro&views=VistaTablasUrbano

7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE.

INFORMACIÓN JURÍDICA PREDIO URBANO

Ítem	Descripción
Matrícula inmobiliaria	005-32232
Oficina de Registro	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salgar – Antioquia
Ubicación jurídica	Lote 25 Manzana A – Urbanización La Alborada
Tipo de predio	Urbano
Área del predio	28.40 m^2
Estado jurídico	Folio cerrado
Fecha de apertura del folio	22 de noviembre de 2005
Origen del predio	Segregado de la matrícula matriz No. 005-29744
Propietario actual	Municipio de Salgar – Antioquia
Documento de adquisición	Escritura Pública No. 285 del 24 de octubre de 2005 – Notaría Única de Salgar
Tradición del dominio	El inmueble presenta tradición derivada de segregación y posterior incorporación al patrimonio del Municipio de Salgar – Antioquia.
Gravámenes o limitaciones	Revisado el certificado de tradición y libertad aportado, no se evidencian gravámenes vigentes que afecten el inmueble objeto de avalúo.
Afectaciones jurídicas relevantes	El inmueble hace parte del proceso de legalización de parqueaderos de la Urbanización La Alborada y presenta ocupación compartida asociada a subdivisión física informal sobre las matrículas 005-32231 y 005-32232.
Certificado de tradición	Consulta VUR expedida el 22 de mayo de 2026.

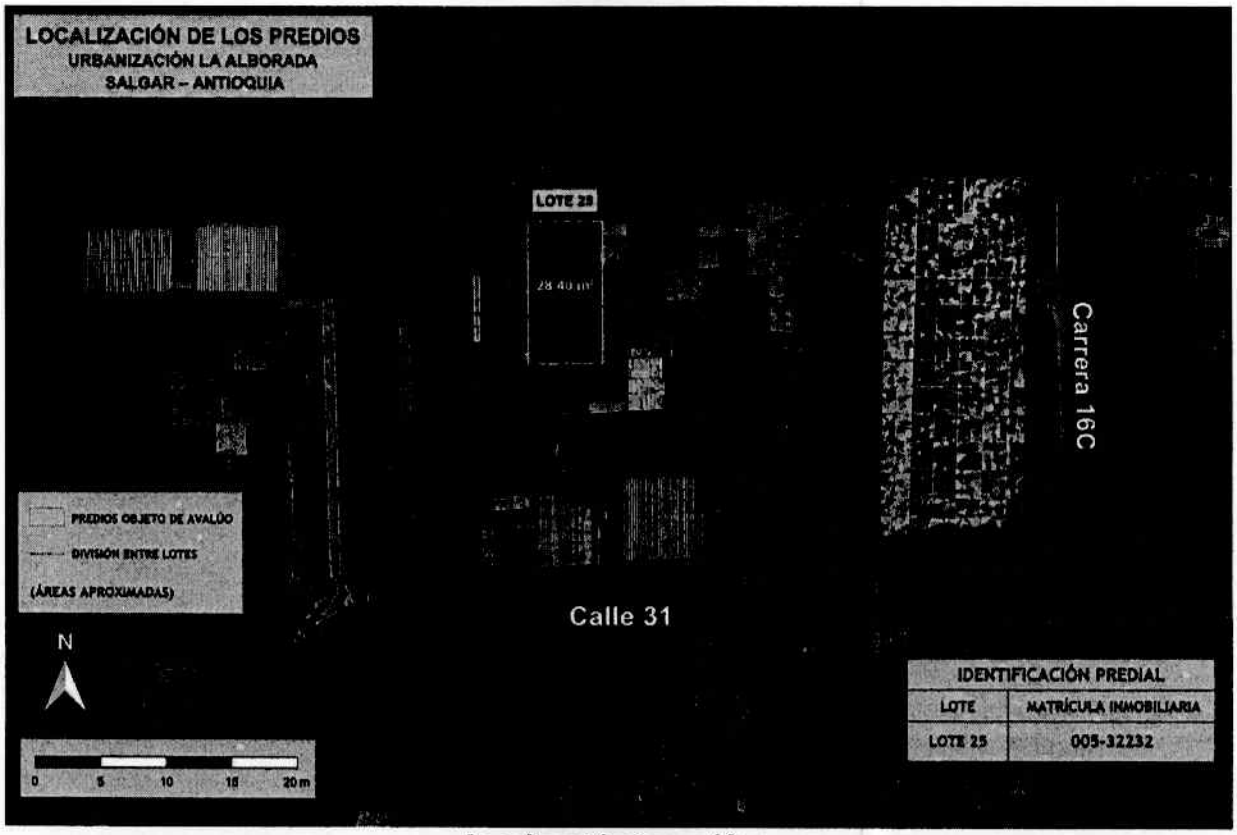
7.1 ANOTACIONES DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

N°	Fecha	Acto	Efecto Jurídico
1	22-11-2005	Escritura Pública No. 285 del 24-10-2005 – Notaría Única de Salgar	Apertura de folio de matrícula inmobiliaria y transferencia del derecho de dominio a favor del Municipio de Salgar – Antioquia.
2	07-04-2015	Escritura Pública No. 084 del 20-03-2015 – Notaría Única de Salgar	Englobe del inmueble.
3	18-04-2021	Resolución administrativa catastral	Actualización de ficha catastral conforme información suministrada por Catastro Departamental de Antioquia.
4	07-12-2024	Resolución administrativa catastral	Inclusión y actualización de ficha catastral y NUPRE conforme información suministrada por el gestor catastral.

8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .

8.1 LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto de avalúo corresponde al Lote 25 de la Urbanización La Alborada, ubicado en la zona urbana del municipio de Salgar, departamento de Antioquia, identificado con dirección Calle 32 N° 16C-15 LT 25, matrícula inmobiliaria No. 005-32232.



Localización Geográfica.

8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO	
Área Total según título de propiedad	28.40 m^2
Área Construida	Construcción tipo parqueadero
Topografía	Plana a ligeramente inclinada
Forma Geométrica	Regular rectangular
Frente	4.00 m
Fondo	7.10 m
Relación Frente/Fondo	1: 1.78
Linderos	El inmueble cuenta con un área aproximada de 28.40 m^2, comprendida dentro de los siguientes linderos: • **Norte (frente):** En extensión de 4.00 metros, colinda con la Calle 32. • **Sur:** En extensión de 4.00 metros, colinda con el lote No. 29 de la misma manzana. • **Oriente:** En extensión de 7.10 metros, colinda con el lote No. 26. • **Occidente:** En extensión de 7.10 metros, colinda con el lote No. 24.

8.3 CARACTERISTICAS AREA CONSTRUIDA.

Nivel / Piso	Área aproximada (m^2)	Dependencias principales
Primer nivel	28.40 m^2	Construcción tipo parqueadero con cerramiento en mampostería y portón metálico
TOTAL	28.40 m^2	Garaje / parqueadero de uso privado

8.3.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN:

- Clase de construcción: Parqueadero / Garaje de uso privado.
- Tipología: Construcción de un nivel destinada al almacenamiento y estacionamiento vehicular, desarrollada mediante sistema constructivo informal en mampostería y estructura liviana metálica.

8.3.2 NÚMERO DE PISOS:

Número de pisos: Un (1) piso.

8.3.3 AREAS CONSTRUIDAS:

Nivel / Piso	Área aproximada (m^2)
Primer Piso	28.40
Total, Construido	28.40

8.3.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Edad aproximada: Entre 10 y 15 años.

8.3.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Estado de conservación: Regular.
- Mantenimiento: básico, acorde con construcciones de autogestión y uso permanente como parqueadero.

8.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL:

Componente	Buena	Regular	Malo
Estructura		X	
Cubierta		X	
Pisos		X	

8.3.7 DISTRIBUCION, MATERIALES Y ACABADOS EN GENERAL:

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:

- **Distribución General**

  - Construcción de un nivel destinada al uso de parqueadero privado y almacenamiento vehicular.
  - Espacio cubierto con acceso vehicular mediante portón metálico frontal y área interna libre para estacionamiento.

- **Materiales y Acabados Generales.**

  - Muros en mampostería de ladrillo y bloque.
  - Estructura constructiva básica con elementos metálicos y mampostería confinada.
  - Cubierta liviana en lámina metálica galvanizada y fibrocemento.
  - Portón metálico de apertura manual.
  - Piso en concreto simple.
  - Acabados básicos acordes con construcciones de autogestión y desarrollo progresivo.
  - Fachada sencilla sin elementos arquitectónicos especializados.
  - Construcción de carácter funcional destinada al resguardo vehicular.

En conclusión, se trata de una construcción tipo parqueadero desarrollada de manera informal sobre lote urbano de propiedad municipal, con materiales básicos y estado general de conservación regular, funcional para el uso actual que desempeña.

La construcción no es objeto de valoración.

8.4 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

La siguiente documentación corresponde a la aportada por el solicitante y utilizada como soporte técnico, jurídico y físico para la elaboración del presente informe de avalúo comercial:

- Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 005-32232 expedido por la Ventanilla Única de Registro – VUR.
- Consulta de anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 005-32232 expedida por la Ventanilla Única de Registro – VUR.

8.5 CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.	**NO**
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.	NO
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.	NO

9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

La Urbanización La Alborada se encuentra ubicada en la zona urbana del municipio de Salgar, departamento de Antioquia, en un sector de uso predominantemente residencial conformado principalmente por viviendas de interés social y construcciones de desarrollo progresivo.

El inmueble objeto de avalúo se localiza sobre la Calle 32 con acceso mediante vía urbana local, dentro de un entorno caracterizado por edificaciones de baja altura, topografía montañosa y ocupación residencial consolidada.

Límites de la localidad:

- Norte: Sectores residenciales y vías urbanas locales.
- Oriente: Viviendas y zonas de circulación vehicular y peatonal.
- Sur: Áreas residenciales de la Urbanización La Alborada.
- Occidente: Sectores urbanos de expansión y viviendas unifamiliares.

- **Actividad Predominante**

  - Uso residencial de interés social.
  - Presencia de viviendas de autoconstrucción y desarrollo progresivo.
  - Existencia de parqueaderos privados y construcciones complementarias anexas a viviendas.
  - Circulación vehicular y peatonal de carácter barrial.
  - Sector con consolidación urbana básica y ocupación permanente.

- **Condiciones Naturales**

  - Topografía montañosa con pendientes moderadas características del municipio de Salgar.
  - Clima templado húmedo.

- Presencia de vegetación y entorno natural cercano.
- Vías urbanas locales parcialmente sin pavimentar.
- Disponibilidad de servicios públicos domiciliarios básicos en el sector.
- Condiciones urbanísticas acordes con desarrollos residenciales de interés social.

- **Estratificación Socioeconómica**

  - Sector residencial de interés social correspondiente a estratos socioeconómicos bajos y medios-bajos.
  - Predomina el uso habitacional con viviendas de desarrollo progresivo y autoconstrucción.
  - La dinámica inmobiliaria del sector se encuentra asociada principalmente a vivienda familiar y usos complementarios como parqueaderos y pequeños comercios de escala barrial.

- **Vías Importantes**

  - El inmueble cuenta con acceso mediante vías urbanas locales conectadas con la malla vial principal del municipio de Salgar.
  - La Urbanización La Alborada presenta conectividad vehicular y peatonal con sectores residenciales cercanos y equipamientos urbanos básicos.

- **Vías de Acceso y Estado**

  - Acceso por vía urbana local de circulación vehicular y peatonal.
  - El sector presenta vías parcialmente pavimentadas y algunas superficies en afirmado.
  - Condiciones de accesibilidad acordes con urbanización residencial de interés social.
  - El inmueble cuenta con acceso directo para ingreso vehicular al parqueadero.

- **Topografía**

  - Topografía montañosa con pendientes moderadas características del municipio de Salgar – Antioquia.
  - Relieve urbano consolidado con adecuaciones básicas para implantación de viviendas y parqueaderos.
  - Suelo apto para uso residencial y construcciones livianas de carácter urbano.

- **Servicios Públicos**

➢ **Educación**

- ❖El municipio de Salgar cuenta con instituciones educativas urbanas de básica y media cercanas al sector.
- ❖ Presencia de equipamientos educativos y comunitarios dentro del perímetro urbano municipal.

➢ **Salud**

- El sector cuenta con acceso a servicios básicos de salud ubicados dentro de la cabecera municipal de Salgar.
- Existencia de cobertura institucional para atención médica básica y servicios complementarios.

➢ **Seguridad**

- El municipio de Salgar cuenta con presencia institucional de Policía Nacional y organismos básicos de atención y seguridad ciudadana.
- El sector presenta dinámica residencial con flujo vehicular y peatonal de carácter barrial.

- **Servicios Comunales**

- Presencia de equipamientos comunitarios y espacios de integración vecinal dentro del perímetro urbano.
- Existencia de actividades comerciales y de servicios de pequeña escala orientadas a suplir necesidades básicas de la comunidad residente.
- El sector cuenta con infraestructura urbana básica y servicios de apoyo comunitario propios de urbanizaciones residenciales de interés social.
- La Urbanización La Alborada presenta consolidación habitacional y ocupación permanente por parte de familias residentes del municipio de Salgar.

- **Transporte**

- El inmueble objeto de avalúo cuenta con acceso mediante vías urbanas locales que permiten la conexión con la zona central del municipio de Salgar – Antioquia.

- El sector dispone de circulación vehicular y peatonal de carácter barrial, utilizada principalmente por residentes de la Urbanización La Alborada y sectores aledaños.
- El transporte en el municipio se desarrolla principalmente mediante servicio de transporte público local, motocicletas y vehículos particulares.
- La ubicación del predio permite acceso relativamente cercano a equipamientos urbanos, comercio básico y servicios comunitarios de la cabecera municipal.
- Las condiciones de movilidad y accesibilidad son acordes con un sector residencial urbano de interés social y consolidación progresiva.

- **Dinámica Inmobiliaria**

- El sector presenta una dinámica inmobiliaria asociada principalmente a vivienda de interés social y construcciones de desarrollo progresivo.
- Predomina la ocupación residencial permanente con presencia de ampliaciones, adecuaciones y construcciones complementarias como parqueaderos y garajes privados.
- La valorización del sector se encuentra influenciada por la consolidación urbana de la Urbanización La Alborada y la demanda habitacional del municipio de Salgar.
- El mercado inmobiliario local corresponde principalmente a inmuebles residenciales de estratos bajos y medios-bajos, con actividad comercial de pequeña escala y servicios básicos barriales.
- La ubicación del inmueble y su uso actual como parqueadero generan utilidad funcional para los residentes del sector.

En conclusión, la Urbanización La Alborada corresponde a un sector residencial urbano consolidado del municipio de Salgar – Antioquia, con desarrollo progresivo, acceso a servicios públicos básicos y dinámica inmobiliaria orientada principalmente a vivienda y usos complementarios de carácter barrial.

10. REGLAMENTACION URBANISTICA.

La reglamentación urbanística aplicable al inmueble objeto de avalúo se encuentra determinada por las disposiciones contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT del municipio de Salgar, Antioquia, adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 018 del 06 de diciembre de 2024, "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Salgar y se dictan otras disposiciones".

De conformidad con el EOT vigente, el inmueble se localiza dentro del perímetro urbano municipal y corresponde a un sector de consolidación residencial con presencia de vivienda de interés social y usos complementarios asociados al desarrollo urbano existente.

- Clasificación Urbanística

❖ Clasificación del suelo: Suelo urbano.
❖ Tratamiento urbanístico: Residencial urbano consolidado.
❖ Uso predominante del sector: Residencial de interés social.
❖ Uso actual del inmueble: Parqueadero privado.
❖ Uso original del predio: Parqueadero comunal.
❖ Instrumento normativo aplicable: Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT del Municipio de Salgar, Acuerdo 018 de 2024.
❖ El EOT define el suelo urbano como las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos domiciliarios.

- Consideraciones Urbanísticas

❖ El inmueble hace parte de un conjunto de lotes originalmente destinados a parqueaderos comunales de la Urbanización La Alborada.
❖ Actualmente presenta ocupación consolidada mediante construcciones tipo garaje desarrolladas de manera informal sobre predio de propiedad del Municipio de Salgar.
❖ El proceso de legalización y posible enajenación de los inmuebles se encuentra soportado en actuaciones administrativas adelantadas por el Municipio de Salgar para regularizar la ocupación existente.

- Conforme al EOT adoptado mediante Acuerdo 018 de 2024, el municipio orienta el desarrollo urbano hacia procesos de consolidación, mejoramiento de vivienda y fortalecimiento del espacio urbano residencial.
- El sector cuenta con acceso a infraestructura urbana básica y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
- El inmueble se localiza en un entorno predominantemente residencial, con acceso por vía urbana y cercanía a equipamientos y áreas consolidadas del casco urbano del municipio.
- El EOT vigente establece políticas orientadas al mejoramiento de las condiciones urbanas y a la formalización progresiva de asentamientos y desarrollos existentes dentro del perímetro urbano municipal.

11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES.

11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó un método establecido por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):

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.

11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA.

11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS.

La siguiente relación de inmuebles contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas en el municipio de Salgar las mismas condiciones comparativas del inmueble.

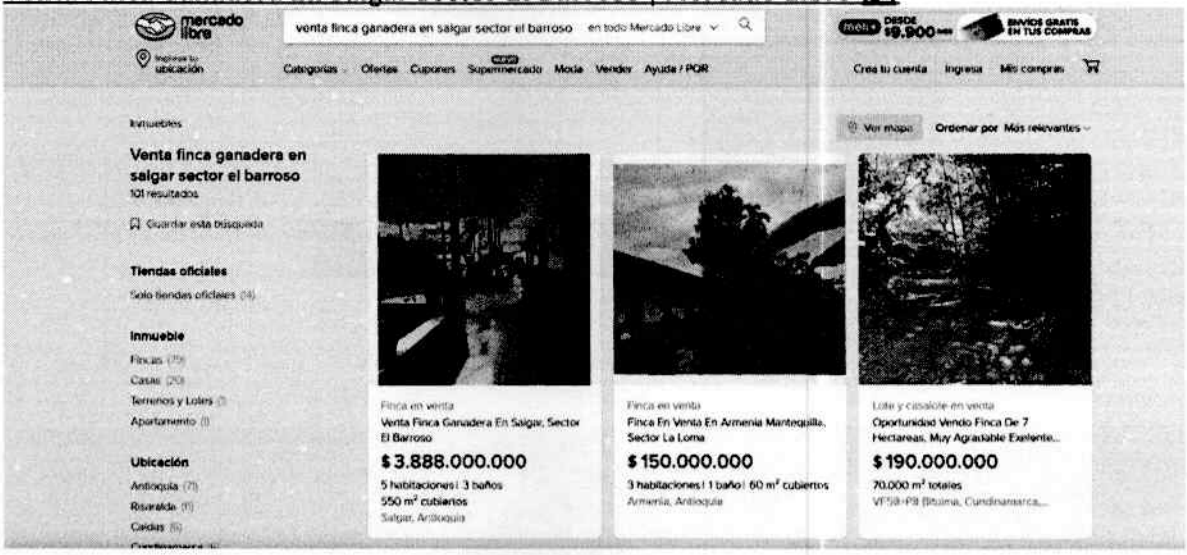
11.2.2 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO.

El siguiente cuadro contiene la información de la depuración de los datos obtenidos con el fin de filtrar los datos homogéneos comparables con el inmueble objeto de avalúo se utilizó Método de Comparación o de Mercado para determinar el valor del

metro cuadrado de terreno. En la zona se encontraron tres (3) datos comparables en ubicación, tamaño y características al predio en estudio. Los datos de mercado encontrados se detallan a continuación:

Oferta de mercado No 1.

Venta Finca Ganadera En Salgar Sector El Barroso | Mercado Libre



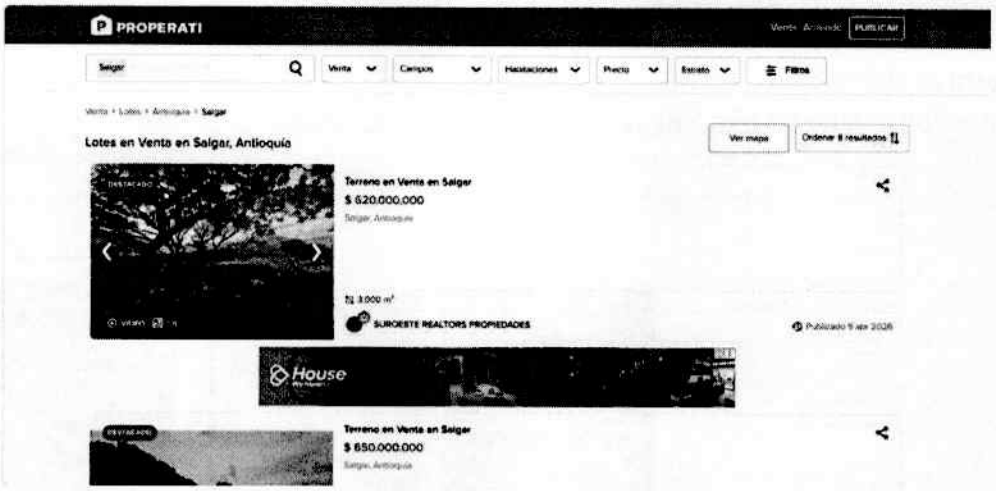
Oferta de mercado No 2

venta Lote de Terreno en Salgar, Antioquia (1607)- puntopropiedad.com



Oferta de mercado No 3

Lotes en Venta en Salgar, Antioquía | PROPERATI



ITEM	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	PEDIDO SIN CONSTRUCCION	% NEGOCIACION	TERRENO ÁREA m²	TERRENO V/m²	NOMBRE FUENTE
1	LOTE SALGAR EL BARROSO	$495.000.000	$95.000.000	$92.150.000	132,00	$ 698.106	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2791109762-venta-finca-ganadera-en-salgar-sector-el-barroso- JM#polycard_client=search-nordic&position=12&search_layout=stack&type=item&tracking_id=d8ea0e42-4fdb-4eb4-b699-c9a9d3b7ecc2
2	LOTE SALGAR	$76.653.301	$76.653.301	$74.353.702	110,00	$ 675.943	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2b2d-9a0c-1985c16-1d4df954e9e5-77f2
3	LOTE SALGAR FREDONIA	$260.000.000	$110.000.000	$106.700.000	151,00	$ 706.623	https://www.properati.com.co/s/antioquia-salgar/campo/venta

Procesamientos Estadísticos: El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de2.008 del IGAC.

MEDIA	$ 693.557
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 15.838
COEFICIENTE DE VARIACION	2,28%
LIMITE SUPERIOR	$ 709.395
LIMITE INFERIOR	$ 677.719
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	(1,19)

Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo, cada uno de los datos utilizados cuenta con homogeneidad en el Uso de Suelos, topografía y equipamientos.

Se adopta el valor intermedio **$693,557.00 M2**, el cual se ajusta a la realidad de mercado de inmuebles con las características similares al predio en estudio ubicado en el sector.

12. RESULTADO DEL AVALUO.

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

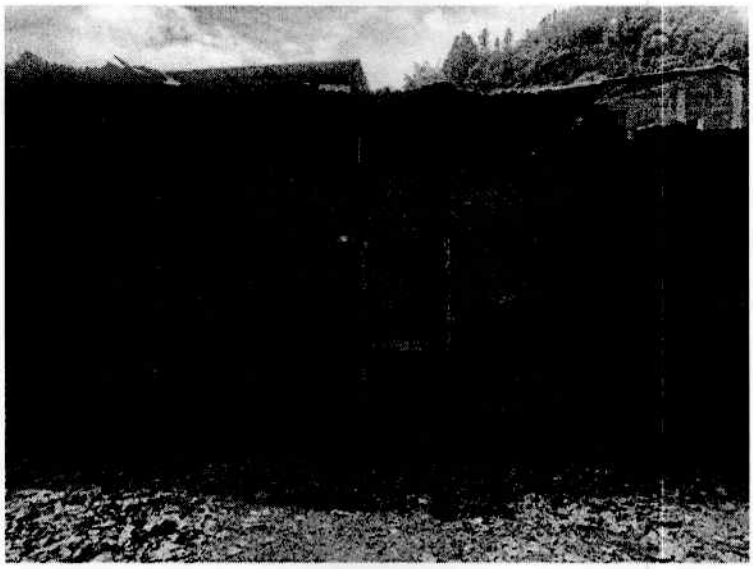
VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UND**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
1	TERRENO	M2	28,40	$ 693.557,00	$ 19.697.018,80
VALOR TOTAL DEL PREDIO					**$ 19.697.018,80**

VALOR EN LETRAS: DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DIECIOCHO CON OCHENTA CENTAVOS MONEDA LEGAL CORRIENTE.

VIGENCIA: DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 19 DEL DECRETO 1420 DEL 24 DE JUNIO DE 1.998, EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO.

EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
CC:1.057.584.803 de Sogamoso - Boyacá
RAA AVAL-1.057.584.803
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos
Tarjeta Profesional: 15217-245364 BYC

13. REGISTRO FOTOGRAFICO.



VISTA FRONTAL DE LOS LOTES PARQUEADERO

14. ANEXOS

PIN de Validación: a6a80a49

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) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1057584803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Octubre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1057584803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ 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
09 Oct 2019	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
09 Oct 2019	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
09 Oct 2019	Régimen Académico

Página 1 de 5

PIN de Validación: a6a80a49

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
13 Mayo 2025	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 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
27 Mayo 2020	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, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Oct 2019	Régimen Académico

PIN de Validación: e0a80a49

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	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Régimen
27 Mayo 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
27 Mayo 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: a9a60a49

https://www.raa.org.co

Categoría 12 Intangibles

Alcances

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcances

- 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	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOSCONIA, CESAR
Dirección: BOSCONIA, CALLE 15 # 14-22
Teléfono: 3007272111
Correo Electrónico: Ing.edgar27@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero de Minas- Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia UPTC
Especialista en Gestión Territorial y Avaluos- Universidad Santo Tomás

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) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1057584803.

El(la) señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ 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.

27

PIN de Validación: a9a80e49

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

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

a9a80e49

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 Mayo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

AVAL-1057584803 300 72721111 Ing.edgar27@hotmail.com



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

PREDIO:

LOTE 24-(005-32231)

DIRECCIÓN:

LOTE 24 MANZANA A – URBANIZACIÓN LA ALBORADA

SECTOR:

URBANIZACIÓN LA ALBORADA – ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

PROPIETARIOS:

MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA

SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA

FECHA: MAYO 22 DE 2026

Contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE. 3
2. OBJETO VALUATORIO. 3
3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE. 3
4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO. 3
5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE. 4
6. INFORMACIÓN CATASTRAL. 5
7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE. 6
7.1 ANOTACIONES DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA. 7
8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 8
8.1 LOCALIZACIÓN 8
8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO. 9
8.3 CARACTERISTICAS AREA CONSTRUIDA. 9
8.3.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.2 NÚMERO DE PISOS: 10
8.3.3 AREAS CONSTRUIDAS: 10
8.3.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL: 10
8.3.7 DISTRIBUCION, MATERIALES Y ACABADOS EN GENERAL: 11
8.4 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA. 11
8.5 CONDICIONES RESTRICTIVAS 12
9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR. 12
10. REGLAMENTACION URBANISTICA. 16
11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES. 17
11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN. 17
11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA. 17
11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS. 17
11.2.3 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO. 17
12. RESULTADO DEL AVALUO. 20
13. REGISTRO FOTOGRAFICO. 22
14. ANEXOS 23

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

Nombre o Razón Social: MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA
NIT: 890.980.577-0

2. OBJETO VALUATORIO.

Determinar el valor comercial del inmueble identificado como Lote 24 de la Urbanización La Alborada, ubicado en la Calle 32 N° 16C-19 LT 24 del municipio de Salgar – Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria No. 005-32231 y referencia catastral No. 05642010000010083000700000000, de propiedad del Municipio de Salgar, con destino al proceso de legalización y posible enajenación del bien inmueble ocupado con construcción tipo parqueadero.

3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE.

El alcance del presente trabajo de valuación está determinado por el objeto, es determinar el valor comercial, entendiéndose por valor comercial o de mercado "el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien". (Art. 2°, D 1420/1998).

4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO.

No	NOMBRE AVALUADOR	CEDULA	CATEGORIAS	R.A.A
1	EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ	1.057.584.803	1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13	AVAL-1057584803

Bajo la gravedad del juramento EL PERITO manifiesta:

- Que los conceptos consignados en el informe pericial rendido son un concepto independiente, veraz y real del estado del inmueble el momento de la visita.
- Relacionado con la materia del peritazgo no tengo ninguna publicación.
- Manifiesto que no estoy inmerso en las causales de exclusión dispuestas en el art.50 del código general del proceso.

Confidencialidad: El Perito compromete la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los informes (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control que en algún momento lo requiera), ni utilizarlos

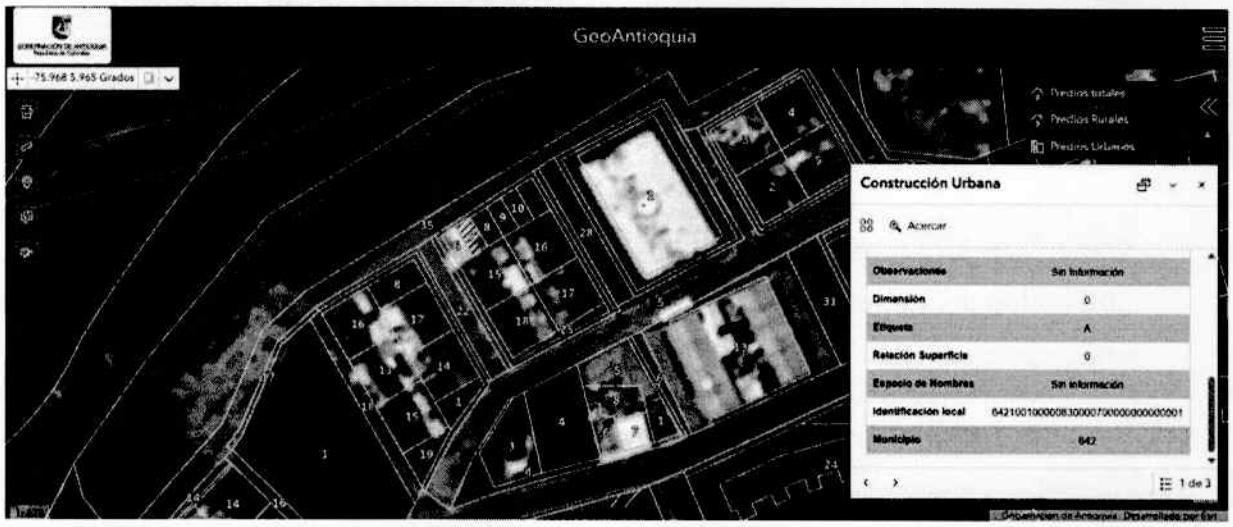
para fines de terceros sin autorización expresa del SOLICITANTE y responder por ellos de conformidad a las normas vigentes.

5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

INFORMACION GENERAL DEL PREDIO	
Tipo de Inmueble	Lote urbano con construcción tipo parqueadero
Tipo de Informe	Comercial
Marco Normativo	Ley 388 de 1997 Decreto 1420 de 1998 Resolución 620 de 2008 del IGAC Ley 1673 de 2013
Distrito/Municipio	Salgar – Antioquia
Sector	Urbanización La Alborada – Zona urbana
Dirección del Inmueble	Lote 24 Manzana A – Urbanización La Alborada
Uso Actual	Parqueadero privado
Uso Normativo	Residencial
Fecha de Visita	12 de Mayo de 2026
Fecha Informe	22 de Mayo de 2026

6. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Referencia catastral	**05642010000010083000700000000**
Matrícula Inmobiliaria	005-32231
Dirección	Lote 24 Manzana A – Urbanización La Alborada
Área de Terreno	28.40 m²
Área Construida	Construcción tipo parqueadero



Fuente:https://geovisor.antioquia.gov.co/GeoAntioquia/?page=Catastro&views=VistaTablasUrbano

7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE.

INFORMACIÓN JURÍDICA PREDIO URBANO

Ítem	Descripción
Matrícula inmobiliaria	005-32231
Oficina de Registro	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salgar – Antioquia
Ubicación jurídica	Lote 24 Manzana A – Urbanización La Alborada
Tipo de predio	Urbano
Área del predio	28.40 m^2
Estado jurídico	Folio cerrado
Fecha de apertura del folio	22 de noviembre de 2005
Origen del predio	Segregado de la matrícula matriz No. 005-29744
Propietario actual	Municipio de Salgar – Antioquia
Documento de adquisición	Escritura Pública No. 285 del 24 de octubre de 2005 – Notaría Única de Salgar
Tradición del dominio	El inmueble presenta tradición derivada de segregación y posterior incorporación al patrimonio del Municipio de Salgar – Antioquia.
Gravámenes o limitaciones	Revisado el certificado de tradición y libertad aportado, no se evidencian gravámenes vigentes que afecten el inmueble objeto de avalúo.
Afectaciones jurídicas relevantes	El inmueble hace parte del proceso de legalización de parqueaderos de la Urbanización La Alborada, actualmente ocupado con construcción tipo parqueadero sin individualización jurídica definitiva.
Certificado de tradición	Consulta VUR expedida el 22 de mayo de 2026.

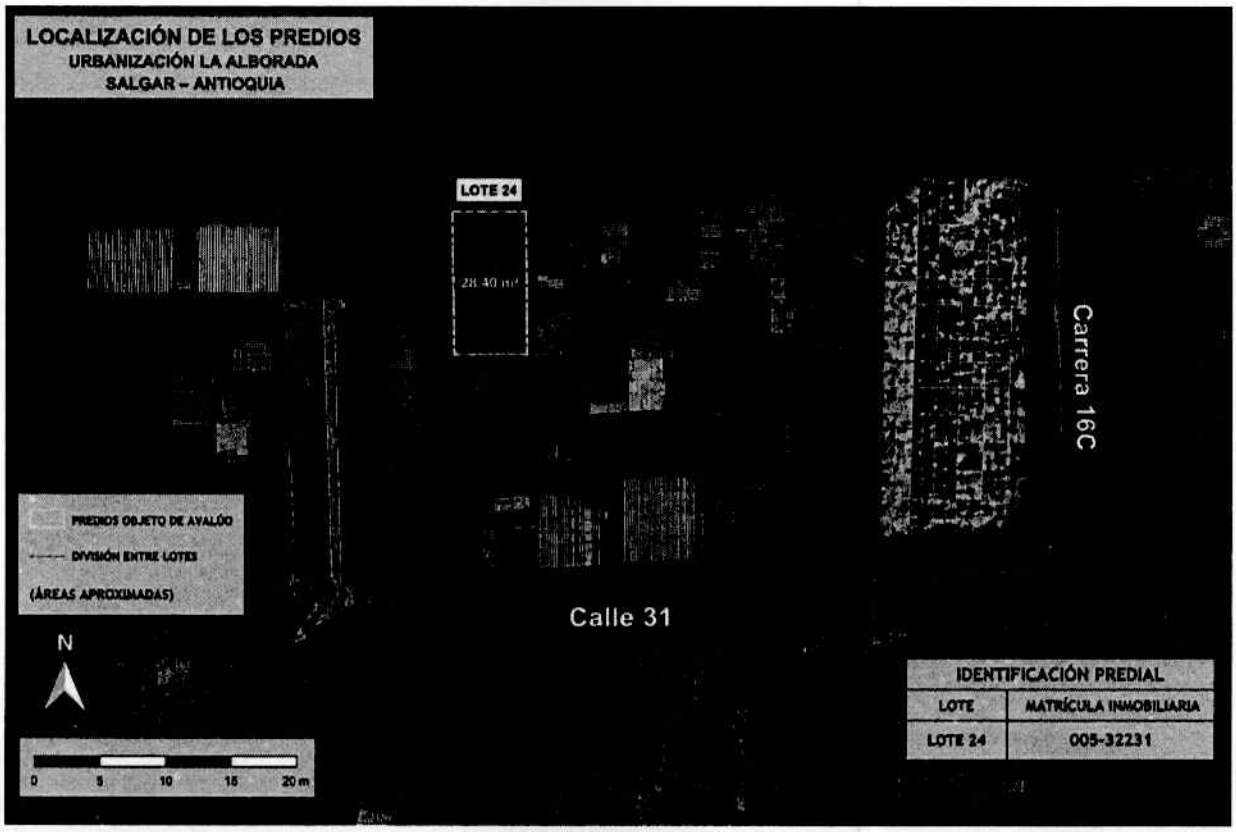
7.1 ANOTACIONES DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

N°	Fecha	Acto	Efecto Jurídico
1	22-11-2005	Escritura Pública No. 285 del 24-10-2005 – Notaría Única de Salgar	Apertura de folio de matrícula inmobiliaria y transferencia del derecho de dominio a favor del Municipio de Salgar – Antioquia.
2	07-04-2015	Escritura Pública No. 084 del 20-03-2015 – Notaría Única de Salgar	Englobe del inmueble.
3	18-04-2021	Resolución administrativa catastral	Actualización de ficha catastral conforme información suministrada por Catastro Departamental de Antioquia.
4	07-12-2024	Resolución administrativa catastral	Inclusión y actualización de ficha catastral y NUPRE conforme información suministrada por el gestor catastral.

8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .

8.1 LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto de avalúo corresponde al Lote 24 de la Urbanización La Alborada, ubicado en la zona urbana del municipio de Salgar, departamento de Antioquia, identificado con dirección Calle 32 N° 16C-19 LT 24, matrícula inmobiliaria No. 005-32231.



Localización Geográfica.

8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO	
Área Total según título de propiedad	28.40 m^2
Área Construida	Construcción tipo parqueadero
Topografía	Plana a ligeramente inclinada
Forma Geométrica	Regular rectangular
Frente	4.00 m
Fondo	7.10 m
Relación Frente/Fondo	1: 1.78
Linderos	El inmueble cuenta con un área aproximada de 28.40 m^2, comprendida dentro de los siguientes linderos: • **Norte (frente):** En extensión de 4.00 metros, colinda con la Calle 32. • **Sur:** En extensión de 4.00 metros, colinda con el lote No. 29 de la misma manzana. • **Oriente:** En extensión de 7.10 metros, colinda con el lote No. 25. • **Occidente:** En extensión de 7.10 metros, colinda con el lote No. 23.

8.3 CARACTERISTICAS AREA CONSTRUIDA.

Nivel / Piso	Área aproximada (m^2)	Dependencias principales
Primer nivel	28.40 m^2	Construcción tipo parqueadero con cerramiento en mampostería y portón metálico
TOTAL	28.40 m^2	Garaje / parqueadero de uso privado

8.3.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN:

- Clase de construcción: Parqueadero / Garaje de uso privado.
- Tipología: Construcción de un nivel destinada al almacenamiento y estacionamiento vehicular, desarrollada mediante sistema constructivo informal en mampostería y estructura liviana metálica.

8.3.2 NÚMERO DE PISOS:

Número de pisos: Un (1) piso.

8.3.3 AREAS CONSTRUIDAS:

Nivel / Piso	Área aproximada (m^2)
Primer Piso	28.40
Total, Construido	28.40

8.3.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Edad aproximada: Entre 10 y 15 años.

8.3.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Estado de conservación: Regular.
- Mantenimiento: básico, acorde con construcciones de autogestión y uso permanente como parqueadero.

8.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL:

Componente	Buena	Regular	Malo
Estructura		X	
Cubierta		X	
Pisos		X	

8.3.7 DISTRIBUCION, MATERIALES Y ACABADOS EN GENERAL:

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:

- **Distribución General**

  - Construcción de un nivel destinada al uso de parqueadero privado y almacenamiento vehicular.
  - Espacio cubierto con acceso vehicular mediante portón metálico frontal y área interna libre para estacionamiento.

- **Materiales y Acabados Generales.**

  - Muros en mampostería de ladrillo y bloque.
  - Estructura constructiva básica con elementos metálicos y mampostería confinada.
  - Cubierta liviana en lámina metálica galvanizada y fibrocemento.
  - Portón metálico de apertura manual.
  - Piso en concreto simple.
  - Acabados básicos acordes con construcciones de autogestión y desarrollo progresivo.
  - Fachada sencilla sin elementos arquitectónicos especializados.
  - Construcción de carácter funcional destinada al resguardo vehicular.

En conclusión, se trata de una construcción tipo parqueadero desarrollada de manera informal sobre lote urbano de propiedad municipal, con materiales básicos y estado general de conservación regular, funcional para el uso actual que desempeña.

La construcción no es objeto de valoración.

8.4 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

La siguiente documentación corresponde a la aportada por el solicitante y utilizada como soporte técnico, jurídico y físico para la elaboración del presente informe de avalúo comercial:

- Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 005-32231 expedido por la Ventanilla Única de Registro – VUR.
- Consulta de anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 005-32231 expedida por la Ventanilla Única de Registro – VUR.

8.5 CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.	**NO**
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.	NO
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.	NO

9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

La Urbanización La Alborada se encuentra ubicada en la zona urbana del municipio de Salgar, departamento de Antioquia, en un sector de uso predominantemente residencial conformado principalmente por viviendas de interés social y construcciones de desarrollo progresivo.

El inmueble objeto de avalúo se localiza sobre la Calle 32 con acceso mediante vía urbana local, dentro de un entorno caracterizado por edificaciones de baja altura, topografía montañosa y ocupación residencial consolidada.

Límites de la localidad:

- Norte: Sectores residenciales y vías urbanas locales.
- Oriente: Viviendas y zonas de circulación vehicular y peatonal.
- Sur: Áreas residenciales de la Urbanización La Alborada.
- Occidente: Sectores urbanos de expansión y viviendas unifamiliares.

- **Actividad Predominante**

  - Uso residencial de interés social.
  - Presencia de viviendas de autoconstrucción y desarrollo progresivo.
  - Existencia de parqueaderos privados y construcciones complementarias anexas a viviendas.
  - Circulación vehicular y peatonal de carácter barrial.
  - Sector con consolidación urbana básica y ocupación permanente.

- **Condiciones Naturales**

  - Topografía montañosa con pendientes moderadas características del municipio de Salgar.
  - Clima templado húmedo.

- ❖ Presencia de vegetación y entorno natural cercano.
- ❖ Vías urbanas locales parcialmente sin pavimentar.
- ❖ Disponibilidad de servicios públicos domiciliarios básicos en el sector.
- ❖ Condiciones urbanísticas acordes con desarrollos residenciales de interés social.

- **Estratificación Socioeconómica**

  - ❖ Sector residencial de interés social correspondiente a estratos socioeconómicos bajos y medios-bajos.
  - ❖ Predomina el uso habitacional con viviendas de desarrollo progresivo y autoconstrucción.
  - ❖ La dinámica inmobiliaria del sector se encuentra asociada principalmente a vivienda familiar y usos complementarios como parqueaderos y pequeños comercios de escala barrial.

- **Vías Importantes**

  - ❖ El inmueble cuenta con acceso mediante vías urbanas locales conectadas con la malla vial principal del municipio de Salgar.
  - ❖ La Urbanización La Alborada presenta conectividad vehicular y peatonal con sectores residenciales cercanos y equipamientos urbanos básicos.

- **Vías de Acceso y Estado**

  - ❖ Acceso por vía urbana local de circulación vehicular y peatonal.
  - ❖ El sector presenta vías parcialmente pavimentadas y algunas superficies en afirmado.
  - ❖ Condiciones de accesibilidad acordes con urbanización residencial de interés social.
  - ❖ El inmueble cuenta con acceso directo para ingreso vehicular al parqueadero.

- **Topografía**

  - ❖ Topografía montañosa con pendientes moderadas características del municipio de Salgar – Antioquia.
  - ❖ Relieve urbano consolidado con adecuaciones básicas para implantación de viviendas y parqueaderos.
  - ❖ Suelo apto para uso residencial y construcciones livianas de carácter urbano.

- **Servicios Públicos**

➢ **Educación**

- ❖El municipio de Salgar cuenta con instituciones educativas urbanas de básica y media cercanas al sector.
- ❖ Presencia de equipamientos educativos y comunitarios dentro del perímetro urbano municipal.

➢ **Salud**

- El sector cuenta con acceso a servicios básicos de salud ubicados dentro de la cabecera municipal de Salgar.
- Existencia de cobertura institucional para atención médica básica y servicios complementarios.

➢ **Seguridad**

- El municipio de Salgar cuenta con presencia institucional de Policía Nacional y organismos básicos de atención y seguridad ciudadana.
- El sector presenta dinámica residencial con flujo vehicular y peatonal de carácter barrial.

- **Servicios Comunales**

- Presencia de equipamientos comunitarios y espacios de integración vecinal dentro del perímetro urbano.
- Existencia de actividades comerciales y de servicios de pequeña escala orientadas a suplir necesidades básicas de la comunidad residente.
- El sector cuenta con infraestructura urbana básica y servicios de apoyo comunitario propios de urbanizaciones residenciales de interés social.
- La Urbanización La Alborada presenta consolidación habitacional y ocupación permanente por parte de familias residentes del municipio de Salgar.

- **Transporte**

- El inmueble objeto de avalúo cuenta con acceso mediante vías urbanas locales que permiten la conexión con la zona central del municipio de Salgar – Antioquia.

- El sector dispone de circulación vehicular y peatonal de carácter barrial, utilizada principalmente por residentes de la Urbanización La Alborada y sectores aledaños.
- El transporte en el municipio se desarrolla principalmente mediante servicio de transporte público local, motocicletas y vehículos particulares.
- La ubicación del predio permite acceso relativamente cercano a equipamientos urbanos, comercio básico y servicios comunitarios de la cabecera municipal.
- Las condiciones de movilidad y accesibilidad son acordes con un sector residencial urbano de interés social y consolidación progresiva.

- **Dinámica Inmobiliaria**

- El sector presenta una dinámica inmobiliaria asociada principalmente a vivienda de interés social y construcciones de desarrollo progresivo.
- Predomina la ocupación residencial permanente con presencia de ampliaciones, adecuaciones y construcciones complementarias como parqueaderos y garajes privados.
- La valorización del sector se encuentra influenciada por la consolidación urbana de la Urbanización La Alborada y la demanda habitacional del municipio de Salgar.
- El mercado inmobiliario local corresponde principalmente a inmuebles residenciales de estratos bajos y medios-bajos, con actividad comercial de pequeña escala y servicios básicos barriales.
- La ubicación del inmueble y su uso actual como parqueadero generan utilidad funcional para los residentes del sector.

En conclusión, la Urbanización La Alborada corresponde a un sector residencial urbano consolidado del municipio de Salgar – Antioquia, con desarrollo progresivo, acceso a servicios públicos básicos y dinámica inmobiliaria orientada principalmente a vivienda y usos complementarios de carácter barrial.

10. REGLAMENTACION URBANISTICA.

La reglamentación urbanística aplicable al inmueble objeto de avalúo se encuentra determinada por las disposiciones contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT del municipio de Salgar, Antioquia, adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 018 del 06 de diciembre de 2024, "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Salgar y se dictan otras disposiciones".

De conformidad con el EOT vigente, el inmueble se localiza dentro del perímetro urbano municipal y corresponde a un sector de consolidación residencial con presencia de vivienda de interés social y usos complementarios asociados al desarrollo urbano existente.

- Clasificación Urbanística

❖ Clasificación del suelo: Suelo urbano.
❖ Tratamiento urbanístico: Residencial urbano consolidado.
❖ Uso predominante del sector: Residencial de interés social.
❖ Uso actual del inmueble: Parqueadero privado.
❖ Uso original del predio: Parqueadero comunal.
❖ Instrumento normativo aplicable: Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT del Municipio de Salgar, Acuerdo 018 de 2024.
❖ El EOT define el suelo urbano como las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos domiciliarios.

- Consideraciones Urbanísticas

❖ El inmueble hace parte de un conjunto de lotes originalmente destinados a parqueaderos comunales de la Urbanización La Alborada.
❖ Actualmente presenta ocupación consolidada mediante construcciones tipo garaje desarrolladas de manera informal sobre predio de propiedad del Municipio de Salgar.
❖ El proceso de legalización y posible enajenación de los inmuebles se encuentra soportado en actuaciones administrativas adelantadas por el Municipio de Salgar para regularizar la ocupación existente.

- Conforme al EOT adoptado mediante Acuerdo 018 de 2024, el municipio orienta el desarrollo urbano hacia procesos de consolidación, mejoramiento de vivienda y fortalecimiento del espacio urbano residencial.
- El sector cuenta con acceso a infraestructura urbana básica y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
- El inmueble se localiza en un entorno predominantemente residencial, con acceso por vía urbana y cercanía a equipamientos y áreas consolidadas del casco urbano del municipio.
- El EOT vigente establece políticas orientadas al mejoramiento de las condiciones urbanas y a la formalización progresiva de asentamientos y desarrollos existentes dentro del perímetro urbano municipal.

11.METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES.

11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó un método establecido por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):

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.

11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA.

11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS.

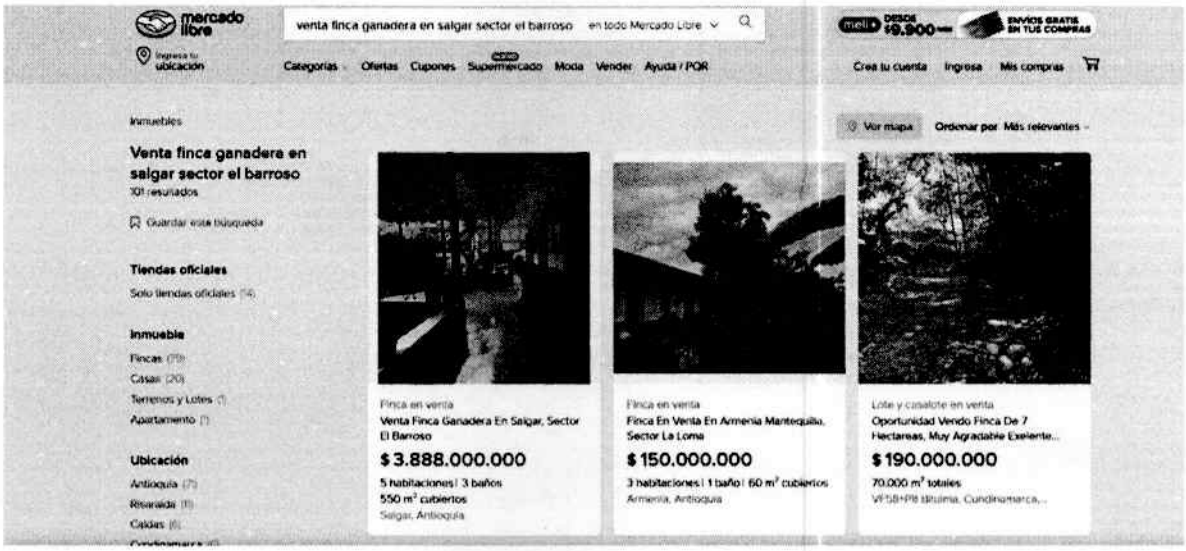
La siguiente relación de inmuebles contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas en el municipio de Salgar las mismas condiciones comparativas del inmueble.

11.2.2 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO.

El siguiente cuadro contiene la información de la depuración de los datos obtenidos con el fin de filtrar los datos homogéneos comparables con el inmueble objeto de avalúo se utilizó Método de Comparación o de Mercado para determinar el valor del

metro cuadrado de terreno. En la zona se encontraron tres (3) datos comparables en ubicación, tamaño y características al predio en estudio. Los datos de mercado encontrados se detallan a continuación:

Oferta de mercado No 1.
Venta Finca Ganadera En Salgar Sector El Barroso | Mercado Libre

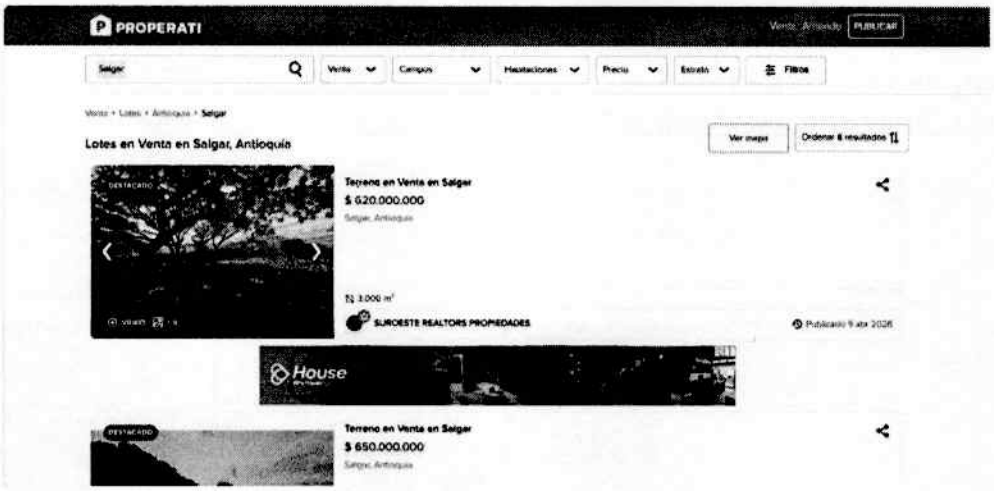


Oferta de mercado No 2
venta Lote de Terreno en Salgar, Antioquia (1607)- puntopropiedad.com



Oferta de mercado No 3

Lotes en Venta en Salgar, Antioquía | PROPERATI



ITEM	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	PEDIDO SIN CONSTRUCCION	% NEGOCIACION	TERRENO ÁREA m²	TERRENO V/m²	NOMBRE FUENTE
1	LOTE SALGAR EL BARROSO	$495.000.000	$95.000.000	$92.150.000	132,00	$ 698.106	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2791109762-venta-finca-ganadera-en-salgar-sector-el-barroso- JM#polycard_client=search-nordic&position=12&search_layout=stack&type=item&tracking_id=d8ea0e42-4fdb-4eb4-b699-c9a9d3b7ecc2
2	LOTE SALGAR	$76.653.301	$76.653.301	$74.353.702	110,00	$ 675.943	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2b2d-9a0c-1985c16-1d4df954e9e5-77f2
3	LOTE SALGAR FREDONIA	$260.000.000	$110.000.000	$106.700.000	151,00	$ 706.623	https://www.properati.com.co/s/antioquia-salgar/campo/venta

Procesamientos Estadísticos: El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

Procesamientos Estadísticos: El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de2.008 del IGAC.

MEDIA	$ 693.557
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 15.838
COEFICIENTE DE VARIACION	2,28%
LIMITE SUPERIOR	$ 709.395
LIMITE INFERIOR	$ 677.719
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	(1,19)

Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo, cada uno de los datos utilizados cuenta con homogeneidad en el Uso de Suelos, topografía y equipamientos.

Se adopta el valor intermedio **$693,557.00 M2**, el cual se ajusta a la realidad de mercado de inmuebles con las características similares al predio en estudio ubicado en el sector.

12. RESULTADO DEL AVALUO.

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UND**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
1	TERRENO	M2	28,40	$ 693.557,00	$ 19.697.018,80
VALOR TOTAL DEL PREDIO					**$ 19.697.018,80**

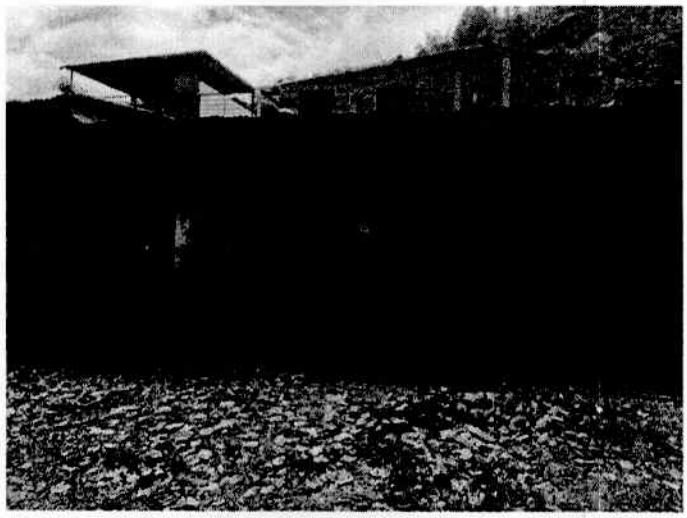
VALOR EN LETRAS: DIECINUEVE MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DIECIOCHO CON OCHENTA CENTAVOS MONEDA LEGAL CORRIENTE.

VIGENCIA: DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 19 DEL DECRETO 1420 DEL 24 DE JUNIO DE 1.998, EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO.

EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
CC:1.057.584.803 de Sogamoso - Boyacá
RAA AVAL-1.057.584.803
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos
Tarjeta Profesional: 15217-245364 BYC

13. REGISTRO FOTOGRAFICO.





VISTA FRONTAL DE LOS LOTES PARQUEADERO

14. ANEXOS

PIN de Validación: a6a80e49

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) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1057584803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Octubre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1057584803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ 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
09 Oct 2019	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
09 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineralas. 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
09 Oct 2019	Régimen Académico

Página 1 de 5

24

PIN de Validación: a6a80ae49

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

ANA

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
13 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción	Régimen
27 Mayo 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
27 Mayo 2020	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, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción	Régimen
09 Oct 2019	Régimen Académico

25

PIN de Validación: a9a80a49

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

ANA

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
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 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
27 Mayo 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: a9a60e40

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	Régimen
27 Mayo 2020	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	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOSCONIA, CESAR
Dirección: BOSCONIA, CALLE 15 # 14-22
Teléfono: 3007272111
Correo Electrónico: Ing.edgar27@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero de Minas- Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia UPTC
Especialista en Gestión Territorial y Avaluos- Universidad Santo Tomás

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) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1057584803.

El(la) señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ 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.

27

PIN de Validación: a6a80a40

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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

a6a80a40

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 Mayo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal

AVAL-1057584803 300 72721111 Ing.edgar27@hotmail.com



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

1

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

PREDIO:

LOTE 23-(005-32230)

DIRECCIÓN:

LOTE 23 MANZANA A – URBANIZACIÓN LA ALBORADA

SECTOR:

URBANIZACIÓN LA ALBORADA – ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

PROPIETARIOS:

MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA

SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA

FECHA: MAYO 22 DE 2026

CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE. 3
2. OBJETO VALUATORIO. 3
3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE. 3
4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO. 3
5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE. 4
6. INFORMACIÓN CATASTRAL. 5
7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE. 6
7.1 ANOTACIONES DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA. 7
8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 8
8.1 LOCALIZACIÓN 8
8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO. 9
8.3 CARACTERISTICAS AREA CONSTRUIDA. 9
8.3.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.2 NÚMERO DE PISOS: 10
8.3.3 AREAS CONSTRUIDAS: 10
8.3.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL: 10
8.3.7 DISTRIBUCION, MATERIALES Y ACABADOS EN GENERAL: 11
8.4 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA. 11
8.5 CONDICIONES RESTRICTIVAS 12
9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR. 12
10. REGLAMENTACION URBANISTICA. 16
11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES. 17
11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN. 17
11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA. 17
11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS. 17
11.2.2 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO. 17
12. RESULTADO DEL AVALUO. 20
13. REGISTRO FOTOGRAFICO. 22
14. ANEXOS 23

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

Nombre o Razón Social: MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA
NIT: 890.980.577-0

2. OBJETO VALUATORIO.

Determinar el valor comercial del inmueble identificado como Lote 23 de la Urbanización La Alborada, ubicado en la Calle 32 N° 16C-23 LT 23 del municipio de Salgar – Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria No. 005-32230 y referencia catastral No. 05642010000010083000600000000, de propiedad del Municipio de Salgar, con destino al proceso de legalización y posible enajenación del bien inmueble ocupado con construcción tipo parqueadero.

3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE.

El alcance del presente trabajo de valuación está determinado por el objeto, es determinar el valor comercial, entendiéndose por valor comercial o de mercado "el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien". (Art. 2°, D 1420/1998).

4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO.

No	NOMBRE AVALUADOR	CEDULA	CATEGORIAS	R.A.A
1	EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ	1.057.584.803	1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13	AVAL-1057584803

Bajo la gravedad del juramento EL PERITO manifiesta:

- Que los conceptos consignados en el informe pericial rendido son un concepto independiente, veraz y real del estado del inmueble el momento de la visita.
- Relacionado con la materia del peritazgo no tengo ninguna publicación.
- Manifiesto que no estoy inmerso en las causales de exclusión dispuestas en el art.50 del código general del proceso.

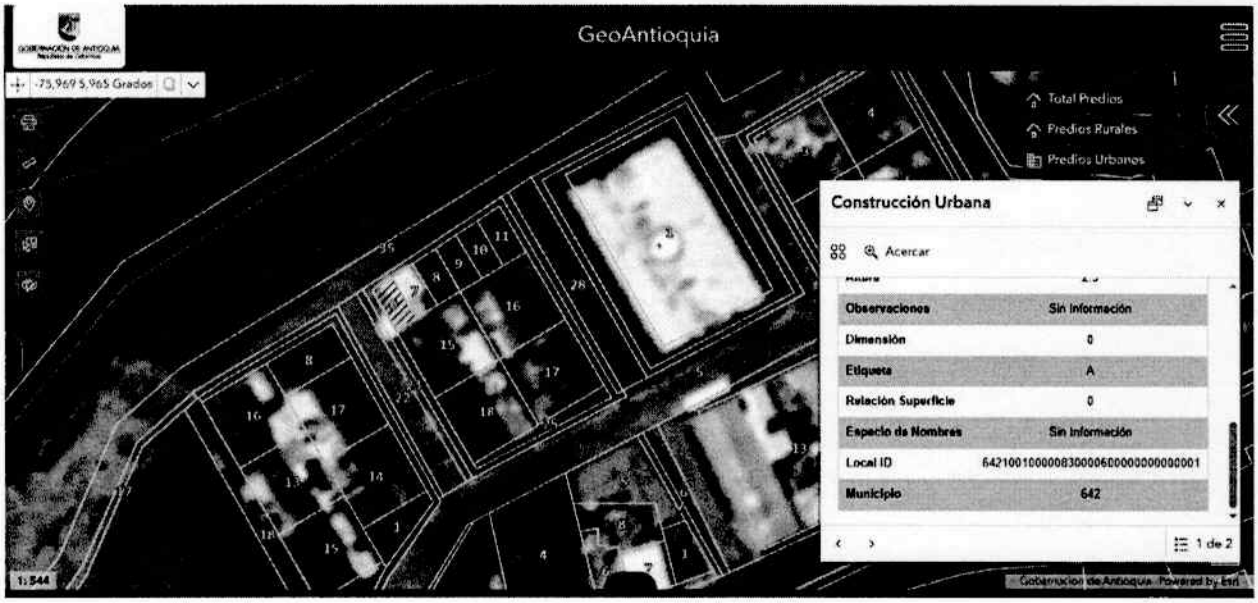
Confidencialidad: El Perito compromete la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los informes (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control que en algún momento lo requiera), ni utilizarlos para fines de terceros sin autorización expresa del SOLICITANTE y responder por ellos de conformidad a las normas vigentes.

5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

INFORMACION GENERAL DEL PREDIO	
Tipo de Inmueble	Lote urbano con construcción tipo parqueadero
Tipo de Informe	Comercial
Marco Normativo	Ley 388 de 1997 Decreto 1420 de 1998 Resolución 620 de 2008 del IGAC Ley 1673 de 2013
Distrito/Municipio	Salgar – Antioquia
Sector	Urbanización La Alborada – Zona urbana
Dirección del Inmueble	Lote 23 Manzana A – Urbanización La Alborada
Uso Actual	Parqueadero privado
Uso Normativo	Residencial
Fecha de Visita	12 de Mayo de 2026
Fecha Informe	22 de Mayo de 2026

6. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Referencia catastral	05642010000010083000600000000
Matrícula Inmobiliaria	005-32230
Dirección	Lote 23 Manzana A – Urbanización La Alborada
Área de Terreno	28.00 m²
Área Construida	Construcción tipo parqueadero



Fuente:https://geovisor.antioquia.gov.co/GeoAntioquia/?page=Catastro&views=VistaTablasUrbano

7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE.

Ítem	Descripción
Matrícula inmobiliaria	005-32230
Oficina de Registro	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salgar – Antioquia
Ubicación jurídica	Lote 23 Manzana A – Urbanización La Alborada
Tipo de predio	Urbano
Área del predio	28.00 m^2
Estado jurídico	Folio cerrado
Fecha de apertura del folio	22 de noviembre de 2005
Origen del predio	Segregado de la matrícula matriz No. 005-29744
Propietario actual	Municipio de Salgar – Antioquia
Documento de adquisición	Escritura Pública No. 285 del 24 de octubre de 2005 – Notaría Única de Salgar
Tradición del dominio	El inmueble presenta tradición derivada de segregación y posterior incorporación al patrimonio del Municipio de Salgar – Antioquia.
Gravámenes o limitaciones	Revisado el certificado de tradición y libertad aportado, no se evidencian gravámenes vigentes que afecten el inmueble objeto de avalúo.
Afectaciones jurídicas relevantes	El inmueble hace parte del proceso de legalización de parqueaderos de la Urbanización La Alborada, actualmente ocupado con construcción tipo parqueadero sin individualización jurídica definitiva.
Certificado de tradición	Consulta VUR expedida el 22 de mayo de 2026.

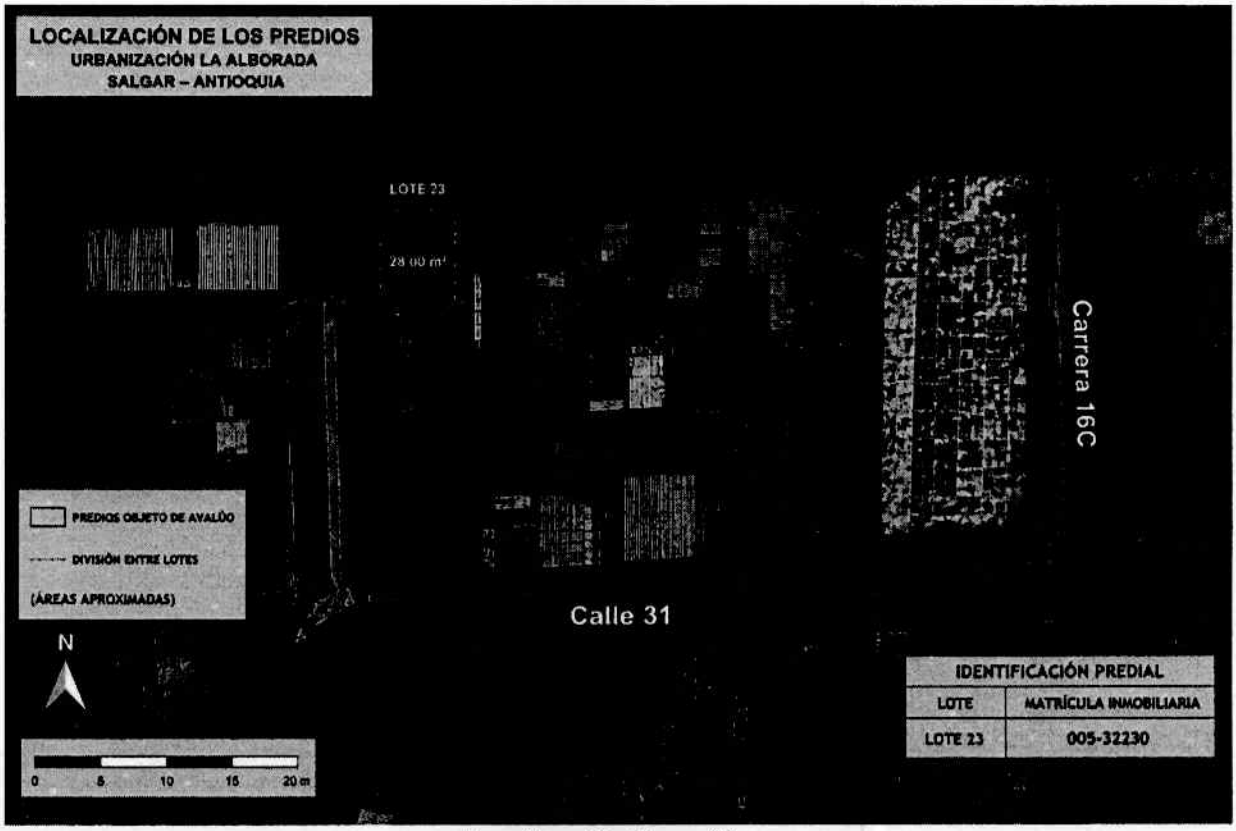
7.1 ANOTACIONES DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

N°	Fecha	Acto	Efecto Jurídico
1	22-11-2005	Escritura Pública No. 285 del 24-10-2005 – Notaría Única de Salgar	Apertura de folio de matrícula inmobiliaria y transferencia del derecho de dominio a favor del Municipio de Salgar – Antioquia.
2	07-04-2015	Escritura Pública No. 084 del 20-03-2015 – Notaría Única de Salgar	Englobe del inmueble.
3	18-04-2021	Resolución administrativa catastral	Actualización de ficha catastral conforme información suministrada por Catastro Departamental de Antioquia.
4	07-12-2024	Resolución administrativa catastral	Inclusión y actualización de ficha catastral y NUPRE conforme información suministrada por el gestor catastral.

8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .

8.1 LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto de avalúo corresponde al Lote 23 de la Urbanización La Alborada, ubicado en la zona urbana del municipio de Salgar, departamento de Antioquia, identificado con dirección Calle 32 N° 16C-23 LT 23, matrícula inmobiliaria No. 005-32230.



Localización Geográfica.

8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO	
Área Total según título de propiedad	28.00 m^2
Área Construida	Construcción tipo parqueadero
Topografía	Plana a ligeramente inclinada
Forma Geométrica	Regular rectangular
Frente	4.00 m
Fondo	7.00 m
Relación Frente/Fondo	1: 1.75
Linderos	El inmueble cuenta con un área aproximada de 28.00 m^2, comprendida dentro de los siguientes linderos: • **Norte (frente):** En extensión de 4.00 metros, colinda con la Calle 32. • **Sur:** En extensión de 4.00 metros, colinda con el lote No. 29 de la misma manzana. • **Oriente:** En extensión de 7.00 metros, colinda con el lote No. 24. • **Occidente:** En extensión de 7.00 metros, colinda con andén y vía de acceso vehicular

8.3 CARACTERISTICAS AREA CONSTRUIDA.

Nivel / Piso	Área aproximada (m^2)	Dependencias principales
Primer nivel	28.00 m^2	Construcción tipo parqueadero con cerramiento en mampostería y portón metálico
TOTAL	28.00 m^2	Garaje / parqueadero de uso privado

8.3.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN:

- Clase de construcción: Parqueadero / Garaje de uso privado.
- Tipología: Construcción de un nivel destinada al almacenamiento y estacionamiento vehicular, desarrollada mediante sistema constructivo informal en mampostería y estructura liviana metálica.

8.3.2 NÚMERO DE PISOS:

Número de pisos: Un (1) piso.

8.3.3 AREAS CONSTRUIDAS:

Nivel / Piso	Área aproximada (m^2)
Primer Piso	28.00
Total, Construido	28.00

8.3.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Edad aproximada: Entre 10 y 15 años.

8.3.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Estado de conservación: Regular.
- Mantenimiento: básico, acorde con construcciones de autogestión y uso permanente como parqueadero.

8.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL:

Componente	Buena	Regular	Malo
Estructura		X	
Cubierta		X	
Pisos		X	

8.3.7 DISTRIBUCION, MATERIALES Y ACABADOS EN GENERAL:

- **Distribución General**

  - ❖ Construcción de un nivel destinada al uso de parqueadero privado y almacenamiento vehicular.
  - ❖ Espacio cubierto con acceso vehicular mediante portón metálico frontal y área interna libre para estacionamiento.

- **Materiales y Acabados Generales.**

  - ❖ Portón metálico de apertura manual.
  - ❖ Piso en concreto simple.
  - ❖ Acabados básicos acordes con construcciones de autogestión y desarrollo progresivo.
  - ❖ Fachada sencilla sin elementos arquitectónicos especializados.
  - ❖ Construcción de carácter funcional destinada al resguardo vehicular.

En conclusión, se trata de una construcción tipo parqueadero desarrollada de manera informal sobre lote urbano de propiedad municipal, con materiales básicos y estado general de conservación regular, funcional para el uso actual que desempeña.

La construcción no es objeto de valoración.

8.4 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

La siguiente documentación corresponde a la aportada por el solicitante y utilizada como soporte técnico, jurídico y físico para la elaboración del presente informe de avalúo comercial:

- Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 005-32230 expedido por la Ventanilla Única de Registro – VUR.
- Consulta de anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 005-32230 expedida por la Ventanilla Única de Registro – VUR.

8.5 CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.	**NO**
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.	NO
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.	NO

9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

La Urbanización La Alborada se encuentra ubicada en la zona urbana del municipio de Salgar, departamento de Antioquia, en un sector de uso predominantemente residencial conformado principalmente por viviendas de interés social y construcciones de desarrollo progresivo.

El inmueble objeto de avalúo se localiza sobre la Calle 32 con acceso mediante vía urbana local, dentro de un entorno caracterizado por edificaciones de baja altura, topografía montañosa y ocupación residencial consolidada.

Límites del sector

- Norte: Sectores residenciales y vías urbanas locales.
- Oriente: Viviendas y zonas de circulación vehicular y peatonal.
- Sur: Áreas residenciales de la Urbanización La Alborada.
- Occidente: Sectores urbanos de expansión y viviendas unifamiliares.

- **Actividad Predominante**

- Uso residencial de interés social.
- Presencia de viviendas de autoconstrucción y desarrollo progresivo.
- Existencia de parqueaderos privados y construcciones complementarias anexas a viviendas.
- Circulación vehicular y peatonal de carácter barrial.
- Sector con consolidación urbana básica y ocupación permanente.

- **Condiciones Naturales**

- Topografía montañosa con pendientes moderadas características del municipio de Salgar.
- Clima templado húmedo.

- Presencia de vegetación y entorno natural cercano.
- Vías urbanas locales parcialmente sin pavimentar.
- Disponibilidad de servicios públicos domiciliarios básicos en el sector.
- Condiciones urbanísticas acordes con desarrollos residenciales de interés social.

- **Estratificación Socioeconómica**

  - Sector residencial de interés social correspondiente a estratos socioeconómicos bajos y medios-bajos.
  - Predomina el uso habitacional con viviendas de desarrollo progresivo y autoconstrucción.
  - La dinámica inmobiliaria del sector se encuentra asociada principalmente a vivienda familiar y usos complementarios como parqueaderos y pequeños comercios de escala barrial.

- **Vías Importantes**

  - El inmueble cuenta con acceso mediante vías urbanas locales conectadas con la malla vial principal del municipio de Salgar.
  - La Urbanización La Alborada presenta conectividad vehicular y peatonal con sectores residenciales cercanos y equipamientos urbanos básicos.

- **Vías de Acceso y Estado**

  - Acceso por vía urbana local de circulación vehicular y peatonal.
  - El sector presenta vías parcialmente pavimentadas y algunas superficies en afirmado.
  - Condiciones de accesibilidad acordes con urbanización residencial de interés social.
  - El inmueble cuenta con acceso directo para ingreso vehicular al parqueadero.

- **Topografía**

  - Topografía montañosa con pendientes moderadas características del municipio de Salgar – Antioquia.
  - Relieve urbano consolidado con adecuaciones básicas para implantación de viviendas y parqueaderos.
  - Suelo apto para uso residencial y construcciones livianas de carácter urbano.

- **Servicios Públicos**

➢ **Educación**

- ❖ El municipio de Salgar cuenta con instituciones educativas urbanas de básica y media cercanas al sector.
- ❖ Presencia de equipamientos educativos y comunitarios dentro del perímetro urbano municipal.

➢ **Salud**

- ❖ El sector cuenta con acceso a servicios básicos de salud ubicados dentro de la cabecera municipal de Salgar.
- ❖ Existencia de cobertura institucional para atención médica básica y servicios complementarios.

➢ **Seguridad**

- ❖ El municipio de Salgar cuenta con presencia institucional de Policía Nacional y organismos básicos de atención y seguridad ciudadana.
- ❖ El sector presenta dinámica residencial con flujo vehicular y peatonal de carácter barrial.

- **Servicios Comunales**

- ❖ Presencia de equipamientos comunitarios y espacios de integración vecinal dentro del perímetro urbano.
- ❖ Existencia de actividades comerciales y de servicios de pequeña escala orientadas a suplir necesidades básicas de la comunidad residente.
- ❖ El sector cuenta con infraestructura urbana básica y servicios de apoyo comunitario propios de urbanizaciones residenciales de interés social.
- ❖ La Urbanización La Alborada presenta consolidación habitacional y ocupación permanente por parte de familias residentes del municipio de Salgar.

- **Transporte**

- ❖ El inmueble objeto de avalúo cuenta con acceso mediante vías urbanas locales que permiten la conexión con la zona central del municipio de Salgar – Antioquia.

- El sector dispone de circulación vehicular y peatonal de carácter barrial, utilizada principalmente por residentes de la Urbanización La Alborada y sectores aledaños.
- El transporte en el municipio se desarrolla principalmente mediante servicio de transporte público local, motocicletas y vehículos particulares.
- La ubicación del predio permite acceso relativamente cercano a equipamientos urbanos, comercio básico y servicios comunitarios de la cabecera municipal.
- Las condiciones de movilidad y accesibilidad son acordes con un sector residencial urbano de interés social y consolidación progresiva.

- **Dinámica Inmobiliaria**

- El sector presenta una dinámica inmobiliaria asociada principalmente a vivienda de interés social y construcciones de desarrollo progresivo.
- Predomina la ocupación residencial permanente con presencia de ampliaciones, adecuaciones y construcciones complementarias como parqueaderos y garajes privados.
- La valorización del sector se encuentra influenciada por la consolidación urbana de la Urbanización La Alborada y la demanda habitacional del municipio de Salgar.
- El mercado inmobiliario local corresponde principalmente a inmuebles residenciales de estratos bajos y medios-bajos, con actividad comercial de pequeña escala y servicios básicos barriales.
- La ubicación del inmueble y su uso actual como parqueadero generan utilidad funcional para los residentes del sector.

En conclusión, la Urbanización La Alborada corresponde a un sector residencial urbano consolidado del municipio de Salgar – Antioquia, con desarrollo progresivo, acceso a servicios públicos básicos y dinámica inmobiliaria orientada principalmente a vivienda y usos complementarios de carácter barrial.

10. REGLAMENTACION URBANISTICA.

La reglamentación urbanística aplicable al inmueble objeto de avalúo se encuentra determinada por las disposiciones contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT del municipio de Salgar, Antioquia, adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 018 del 06 de diciembre de 2024, "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Salgar y se dictan otras disposiciones".

De conformidad con el EOT vigente, el inmueble se localiza dentro del perímetro urbano municipal y corresponde a un sector de consolidación residencial con presencia de vivienda de interés social y usos complementarios asociados al desarrollo urbano existente.

- Clasificación Urbanística

❖ Clasificación del suelo: Suelo urbano.
❖ Tratamiento urbanístico: Residencial urbano consolidado.
❖ Uso predominante del sector: Residencial de interés social.
❖ Uso actual del inmueble: Parqueadero privado.
❖ Uso original del predio: Parqueadero comunal.
❖ Instrumento normativo aplicable: Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT del Municipio de Salgar, Acuerdo 018 de 2024.
❖ El EOT define el suelo urbano como las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos domiciliarios.

- Consideraciones Urbanísticas

❖ El inmueble hace parte de un conjunto de lotes originalmente destinados a parqueaderos comunales de la Urbanización La Alborada.
❖ Actualmente presenta ocupación consolidada mediante construcciones tipo garaje desarrolladas de manera informal sobre predio de propiedad del Municipio de Salgar.
❖ El proceso de legalización y posible enajenación de los inmuebles se encuentra soportado en actuaciones administrativas adelantadas por el Municipio de Salgar para regularizar la ocupación existente.

- Conforme al EOT adoptado mediante Acuerdo 018 de 2024, el municipio orienta el desarrollo urbano hacia procesos de consolidación, mejoramiento de vivienda y fortalecimiento del espacio urbano residencial.
- El sector cuenta con acceso a infraestructura urbana básica y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
- El inmueble se localiza en un entorno predominantemente residencial, con acceso por vía urbana y cercanía a equipamientos y áreas consolidadas del casco urbano del municipio.
- El EOT vigente establece políticas orientadas al mejoramiento de las condiciones urbanas y a la formalización progresiva de asentamientos y desarrollos existentes dentro del perímetro urbano municipal.

11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES.

11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó un método establecido por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):

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.

11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA.

11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS.

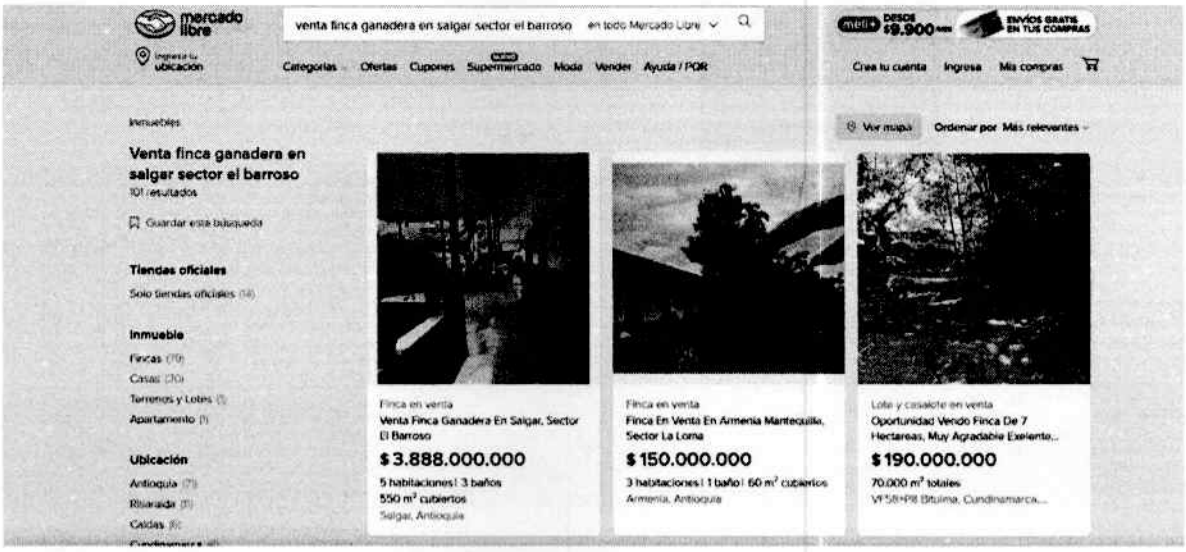
La siguiente relación de inmuebles contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas en el municipio de Salgar las mismas condiciones comparativas del inmueble.

11.2.2 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO.

El siguiente cuadro contiene la información de la depuración de los datos obtenidos con el fin de filtrar los datos homogéneos comparables con el inmueble objeto de avalúo se utilizó Método de Comparación o de Mercado para determinar el valor del

metro cuadrado de terreno. En la zona se encontraron tres (3) datos comparables en ubicación, tamaño y características al predio en estudio. Los datos de mercado encontrados se detallan a continuación:

Oferta de mercado No 1.
Venta Finca Ganadera En Salgar Sector El Barroso | Mercado Libre

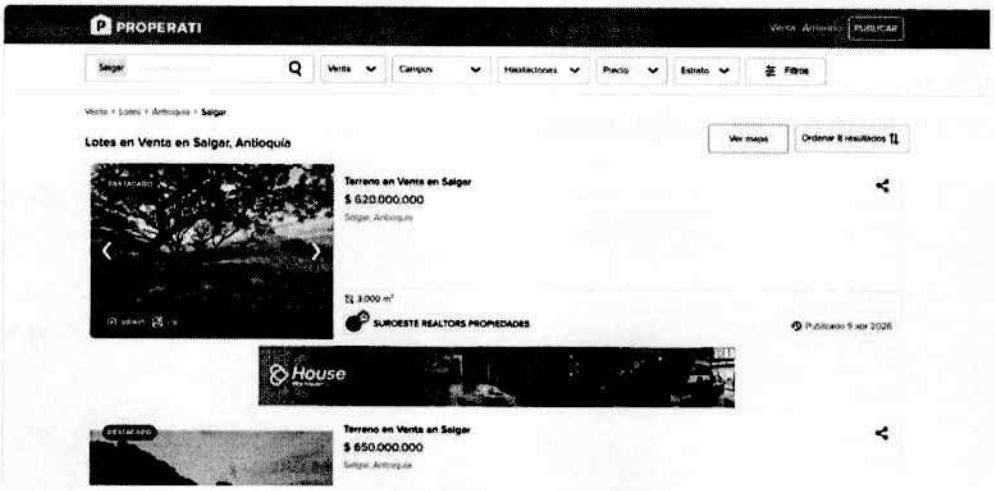


Oferta de mercado No 2
venta Lote de Terreno en Salgar, Antioquia (1607)- puntopropiedad.com



Oferta de mercado No 3

Lotes en Venta en Salgar, Antioquía | PROPERATI



ITEM	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	PEDIDO SIN CONSTRUCCION	% NEGOCIACION	TERRENO ÁREA m²	TERRENO V/m²	NOMBRE FUENTE
1	LOTE SALGAR EL BARROSO	$495.000.000	$95.000.000	$92.150.000	132,00	$ 698.106	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2791109762-venta-finca-ganadera-en-salgar-sector-el-barroso- JM#polycard_client=search-nordic&position=12&search_layout=stack&type=item&tracking_id=d8ea0e42-4fdb-4eb4-b699-c9a9d3b7ecc2
2	LOTE SALGAR	$76.653.301	$76.653.301	$74.353.702	110,00	$ 675.943	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2b2d-9a0c-1985c16-1d4df954e9e5-77f2
3	LOTE SALGAR FREDONIA	$260.000.000	$110.000.000	$106.700.000	151,00	$ 706.623	https://www.properati.com.co/s/antioquia-salgar/campo/venta

Procesamientos Estadísticos: El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

MEDIA	$ 693.557
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 15.838
COEFICIENTE DE VARIACION	2,28%
LIMITE SUPERIOR	$ 709.395
LIMITE INFERIOR	$ 677.719
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	(1,19)

Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo, cada uno de los datos utilizados cuenta con homogeneidad en el Uso de Suelos, topografía y equipamientos.

Se adopta el valor intermedio **$693,557.00 M2**, el cual se ajusta a la realidad de mercado de inmuebles con las características similares al predio en estudio ubicado en el sector.

12. RESULTADO DEL AVALUO.

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UND**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
1	TERRENO	M2	28,00	$ 693.557,00	$ 19.419.596,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO					**$ 19.419.596,00**

VALOR EN LETRAS: DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS DIECINUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MONEDA LEGAL CORRIENTE.

VIGENCIA: DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 19 DEL DECRETO 1420 DEL 24 DE JUNIO DE 1.998, EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO.

EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
CC: 1.057.584.803 de Sogamoso - Boyacá
RAA AVAL-1.057.584.803
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos
Tarjeta Profesional: 15217-245364 BYC

13. REGISTRO FOTOGRAFICO.





VISTA DE LOS LOTES PARQUEADERO

14. ANEXOS

PIN de Validación: a6a80a49

https://www.raa.org.co

Corporación Autorreguladora 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) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1057584803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Octubre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1057584803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ 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
09 Oct 2019	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
09 Oct 2019	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
09 Oct 2019	Régimen Académico

PIN de Validación: afbe80a49

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
13 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvi

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, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción	Régimen
09 Oct 2019	Régimen Académico

PIN de Validación: e6e90e19

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	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 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
27 Mayo 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: a6a80a49

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	Régimen
27 Mayo 2020	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	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOSCONIA, CESAR
Dirección: BOSCONIA, CALLE 15 # 14-22
Teléfono: 3007272111
Correo Electrónico: Ing.edgar27@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero de Minas- Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia UPTC
Especialista en Gestión Territorial y Avaluos- Universidad Santo Tomás

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1057584803.

El(la) señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

27

PIN de Validación: a8a80e49

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

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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

a8a80e49

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 Mayo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

AVAL-1057584803 300 72721111 Ing.edgar27@hotmail.com



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

PREDIO:

LOTE 28-(005-32235)

DIRECCIÓN:

LOTE 28 MANZANA A – URBANIZACIÓN LA ALBORADA

SECTOR:

URBANIZACIÓN LA ALBORADA – ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

PROPIETARIOS:

MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA

SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA

FECHA: MAYO 22 DE 2026

Contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE. 3
2. OBJETO VALUATORIO. 3
3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE. 3
4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO. 3
5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE. 4
6. INFORMACIÓN CATASTRAL. 5
7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE. 6
7.1 ANOTACIONES DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA 7
8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 8
8.1 LOCALIZACIÓN 8
8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO 9
8.3 CARACTERISTICAS AREA CONSTRUIDA 9
8.3.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.2 NÚMERO DE PISOS: 10
8.3.3 AREAS CONSTRUIDAS: 10
8.3.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL: 10
8.3.7 DISTRIBUCION, MATERIALES Y ACABADOS EN GENERAL: 11
8.4 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA. 11
8.5 CONDICIONES RESTRICTIVAS 12
9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR. 12
10. REGLAMENTACION URBANISTICA. 16
11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES. 17
11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN. 17
11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA. 17
11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS. 17
11.2.2 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO. 17
12. RESULTADO DEL AVALUO. 20
13. REGISTRO FOTOGRAFICO. 22
14. ANEXOS 23

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

Nombre o Razón Social: MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA
NIT: 890.980.577-0

2. OBJETO VALUATORIO.

Determinar el valor comercial del inmueble identificado como Lote 28 de la Urbanización La Alborada, ubicado en la Calle 32 N° 16C-03 LT 28 del municipio de Salgar – Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria No. 005-32235 y referencia catastral No. 05642010000010083001100000000, de propiedad del Municipio de Salgar, con destino al proceso de legalización y posible enajenación del bien inmueble ocupado con construcción tipo parqueadero.

3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE.

El alcance del presente trabajo de valuación está determinado por el objeto, es determinar el valor comercial, entendiéndose por valor comercial o de mercado "el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien". (Art. 2°, D 1420/1998).

4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO.

No	NOMBRE AVALUADOR	CEDULA	CATEGORIAS	R.A.A
1	EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ	1.057.584.803	1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13	AVAL-1057584803

Bajo la gravedad del juramento EL PERITO manifiesta:

- Que los conceptos consignados en el informe pericial rendido son un concepto independiente, veraz y real del estado del inmueble el momento de la visita.
- Relacionado con la materia del peritazgo no tengo ninguna publicación.
- Manifiesto que no estoy inmerso en las causales de exclusión dispuestas en el art.50 del código general del proceso.

Confidencialidad: El Perito compromete la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los informes (salvo a las entidades de

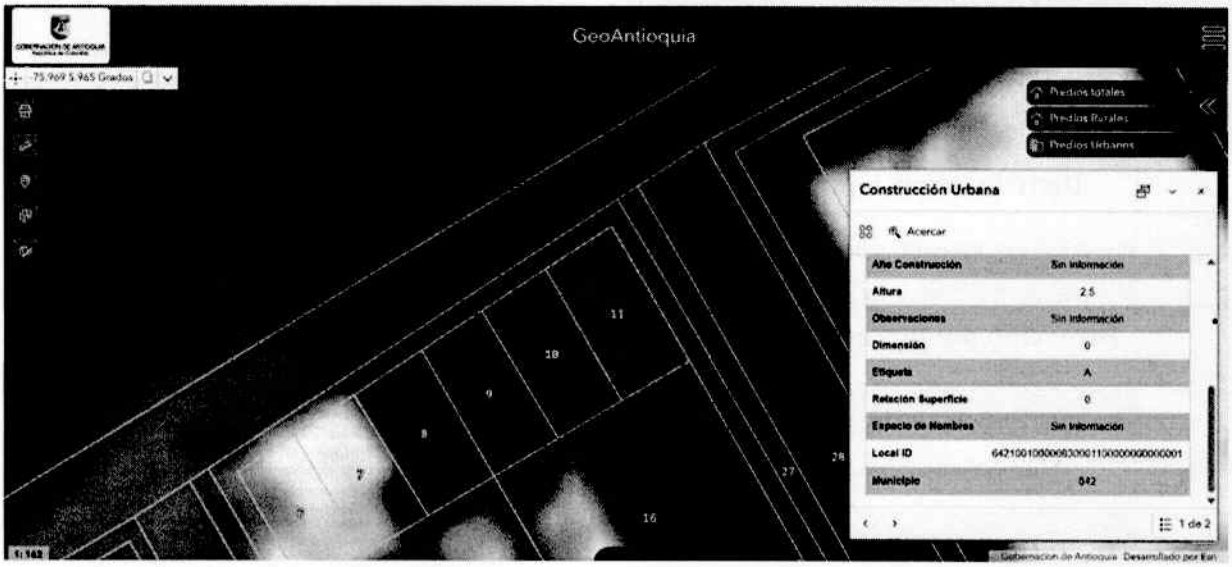
fiscalización, vigilancia y control que en algún momento lo requiera), ni utilizarlos para fines de terceros sin autorización expresa del SOLICITANTE y responder por ellos de conformidad a las normas vigentes.

5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

INFORMACION GENERAL DEL PREDIO	
Tipo de Inmueble	Lote urbano con construcción tipo parqueadero
Tipo de Informe	Comercial
Marco Normativo	Ley 388 de 1997 Decreto 1420 de 1998 Resolución 620 de 2008 del IGAC Ley 1673 de 2013
Distrito/Municipio	Salgar – Antioquia
Sector	Urbanización La Alborada – Zona urbana
Dirección del Inmueble	Lote 28 Manzana A – Urbanización La Alborada
Uso Actual	Parqueadero privado
Uso Normativo	Residencial
Fecha de Visita	12 de Mayo de 2026
Fecha Informe	22 de Mayo de 2026

6. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Referencia catastral	**05642010000010083001100000000**
Matrícula Inmobiliaria	005-32235
Dirección	Lote 28 Manzana A – Urbanización La Alborada
Área de Terreno	31.20 m^2
Área Construida	Construcción tipo parqueadero



Fuente:https://geovisor.antioquia.gov.co/GeoAntioquia/?page=Catastro&views=VistaTablasUrbano

7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE.

INFORMACIÓN JURÍDICA PREDIO URBANO

Ítem	Descripción
Matrícula inmobiliaria	005-32235
Oficina de Registro	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salgar – Antioquia
Ubicación jurídica	Lote 28 Manzana A – Urbanización La Alborada
Tipo de predio	Urbano
Área del predio	31.20 m^2
Estado jurídico	Folio cerrado
Fecha de apertura del folio	22 de noviembre de 2005
Origen del predio	Segregado de la matrícula matriz No. 005-29744
Propietario actual	Municipio de Salgar – Antioquia
Documento de adquisición	Escritura Pública No. 285 del 24 de octubre de 2005 – Notaría Única de Salgar
Tradición del dominio	El inmueble presenta tradición derivada de segregación y posterior incorporación al patrimonio del Municipio de Salgar – Antioquia.
Gravámenes o limitaciones	Revisado el certificado de tradición y libertad aportado, no se evidencian gravámenes vigentes que afecten el inmueble objeto de avalúo.
Afectaciones jurídicas relevantes	El inmueble hace parte del proceso de legalización de parqueaderos de la Urbanización La Alborada, actualmente ocupado con construcción tipo parqueadero sin individualización jurídica definitiva.
Certificado de tradición	Consulta VUR expedida el 22 de mayo de 2026.

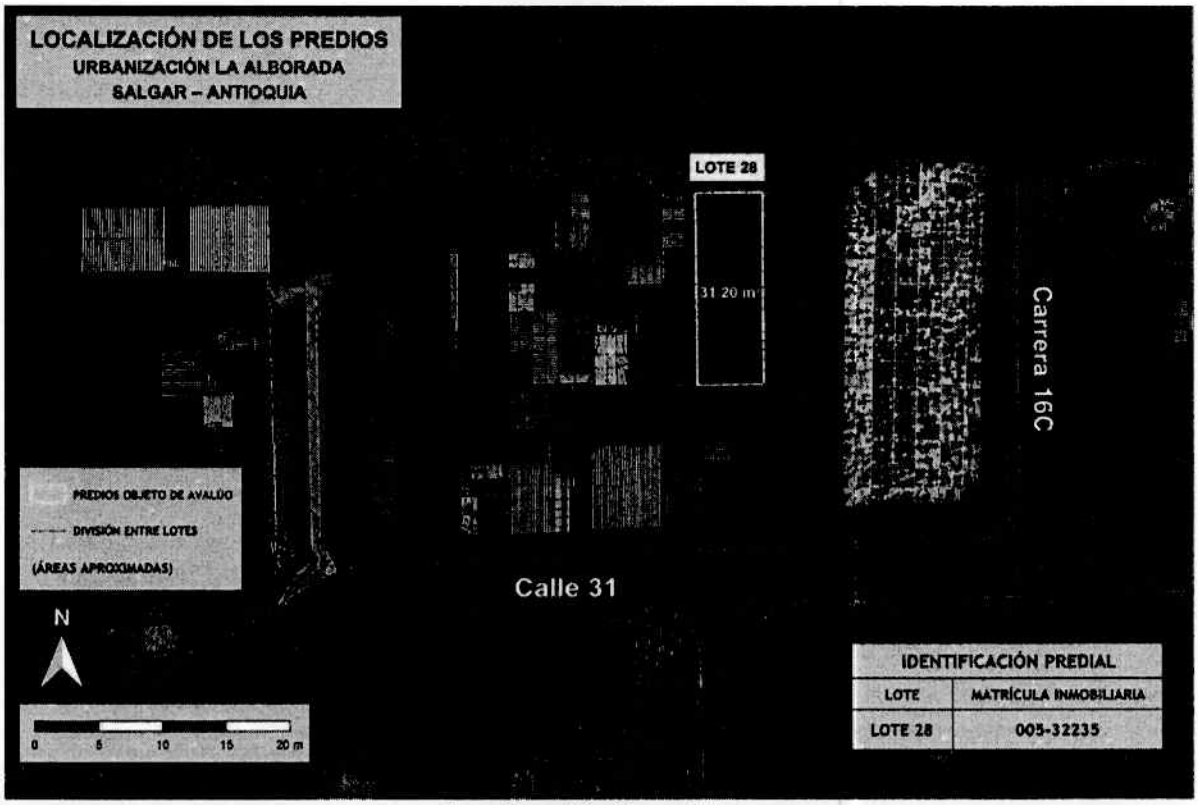
7.1 ANOTACIONES DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

N°	Fecha	Acto	Efecto Jurídico
1	22-11-2005	Escritura Pública No. 285 del 24-10-2005 – Notaría Única de Salgar	Apertura de folio de matrícula inmobiliaria y transferencia del derecho de dominio a favor del Municipio de Salgar – Antioquia.
2	07-12-2024	Resolución administrativa catastral	Inclusión y actualización de ficha catastral y/o NUPRE conforme información suministrada por el gestor catastral.

8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .

8.1 LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto de avalúo corresponde al Lote 28 de la Urbanización La Alborada, ubicado en la zona urbana del municipio de Salgar, departamento de Antioquia, identificado con dirección Calle 32 N° 16C-11 LT 28, matrícula inmobiliaria No. 005-32235.



Localización Geográfica.

8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO	
Área Total según título de propiedad	31.20 m^2
Área Construida	Construcción tipo parqueadero
Topografía	Plana a ligeramente inclinada
Forma Geométrica	Regular rectangular
Frente	4.00 m
Fondo	7.8 m
Relación Frente/Fondo	1 : 1.95
Linderos	El inmueble cuenta con un área aproximada de 31.20 m^2comprendida dentro de los siguientes linderos: • **Norte (frente):** En extensión de 4.00 metros, colinda con la Calle 32. • **Sur:** En extensión de 4.00 metros, colinda con el lote No. 33 de la misma manzana. • **Oriente:** En extensión de 7.80 metros, colinda con la Carrera 16C. • **Occidente:** En extensión de 7.80 metros, colinda con el lote No. 27.

8.3 CARACTERISTICAS AREA CONSTRUIDA.

Nivel / Piso	Área aproximada (m^2)	Dependencias principales
Primer nivel	31.20 m^2	Construcción tipo parqueadero con cerramiento en mampostería y portón metálico
TOTAL	31.20 m^2	Garaje / parqueadero de uso privado

8.3.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN:

- Clase de construcción: Parqueadero / Garaje de uso privado.
- Tipología: Construcción de un nivel destinada al almacenamiento y estacionamiento vehicular, desarrollada mediante sistema constructivo informal en mampostería y estructura liviana metálica.

8.3.2 NÚMERO DE PISOS:

Número de pisos: Un (1) piso.

8.3.3 AREAS CONSTRUIDAS:

Nivel / Piso	Área aproximada (m^2)
Primer Piso	31.20
Total, Construido	31.20

8.3.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Edad aproximada: Entre 10 y 15 años.

8.3.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Estado de conservación: Regular.
- Mantenimiento: básico, acorde con construcciones de autogestión y uso permanente como parqueadero.

8.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL:

Componente	Buena	Regular	Malo
Estructura		X	
Cubierta		X	
Pisos		X	

8.3.7 DISTRIBUCION, MATERIALES Y ACABADOS EN GENERAL:

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:

- **Distribución General**

  - ❖ Construcción de un nivel destinada al uso de parqueadero privado y almacenamiento vehicular.
  - ❖ Espacio cubierto con acceso vehicular mediante portón metálico frontal y área interna libre para estacionamiento.

- **Materiales y Acabados Generales.**

  - ❖ Muros en mampostería de ladrillo y bloque.
  - ❖ Estructura constructiva básica con elementos metálicos y mampostería confinada.
  - ❖ Cubierta liviana en lámina metálica galvanizada y fibrocemento.
  - ❖ Portón metálico de apertura manual.
  - ❖ Piso en concreto simple.
  - ❖ Acabados básicos acordes con construcciones de autogestión y desarrollo progresivo.
  - ❖ Fachada sencilla sin elementos arquitectónicos especializados.
  - ❖ Construcción de carácter funcional destinada al resguardo vehicular.

En conclusión, se trata de una construcción tipo parqueadero desarrollada de manera informal sobre lote urbano de propiedad municipal, con materiales básicos y estado general de conservación regular, funcional para el uso actual que desempeña.

La construcción no es objeto de valoración.

8.4 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

La siguiente documentación corresponde a la aportada por el solicitante y utilizada como soporte técnico, jurídico y físico para la elaboración del presente informe de avalúo comercial:

- Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 005-32235 expedido por la Ventanilla Única de Registro – VUR.
- Consulta de anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 005-32235 expedida por la Ventanilla Única de Registro – VUR.

8.5 CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.	**NO**
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.	NO
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.	NO

9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

La Urbanización La Alborada se encuentra ubicada en la zona urbana del municipio de Salgar, departamento de Antioquia, en un sector de uso predominantemente residencial conformado principalmente por viviendas de interés social y construcciones de desarrollo progresivo.

El inmueble objeto de avalúo se localiza sobre la Calle 32 con acceso mediante vía urbana local, dentro de un entorno caracterizado por edificaciones de baja altura, topografía montañosa y ocupación residencial consolidada.

Límites de la localidad:

- Norte: Sectores residenciales y vías urbanas locales.
- Oriente: Viviendas y zonas de circulación vehicular y peatonal.
- Sur: Áreas residenciales de la Urbanización La Alborada.
- Occidente: Sectores urbanos de expansión y viviendas unifamiliares.

- **Actividad Predominante**

- Uso residencial de interés social.
- Presencia de viviendas de autoconstrucción y desarrollo progresivo.
- Existencia de parqueaderos privados y construcciones complementarias anexas a viviendas.
- Circulación vehicular y peatonal de carácter barrial.
- Sector con consolidación urbana básica y ocupación permanente.

- **Condiciones Naturales**

- Topografía montañosa con pendientes moderadas características del municipio de Salgar.
- Clima templado húmedo.

- Presencia de vegetación y entorno natural cercano.
- Vías urbanas locales parcialmente sin pavimentar.
- Disponibilidad de servicios públicos domiciliarios básicos en el sector.
- Condiciones urbanísticas acordes con desarrollos residenciales de interés social.

- **Estratificación Socioeconómica**

  - Sector residencial de interés social correspondiente a estratos socioeconómicos bajos y medios-bajos.
  - Predomina el uso habitacional con viviendas de desarrollo progresivo y autoconstrucción.
  - La dinámica inmobiliaria del sector se encuentra asociada principalmente a vivienda familiar y usos complementarios como parqueaderos y pequeños comercios de escala barrial.

- **Vías Importantes**

  - El inmueble cuenta con acceso mediante vías urbanas locales conectadas con la malla vial principal del municipio de Salgar.
  - La Urbanización La Alborada presenta conectividad vehicular y peatonal con sectores residenciales cercanos y equipamientos urbanos básicos.

- **Vías de Acceso y Estado**

  - Acceso por vía urbana local de circulación vehicular y peatonal.
  - El sector presenta vías parcialmente pavimentadas y algunas superficies en afirmado.
  - Condiciones de accesibilidad acordes con urbanización residencial de interés social.
  - El inmueble cuenta con acceso directo para ingreso vehicular al parqueadero.

- **Topografía**

  - Topografía montañosa con pendientes moderadas características del municipio de Salgar – Antioquia.
  - Relieve urbano consolidado con adecuaciones básicas para implantación de viviendas y parqueaderos.
  - Suelo apto para uso residencial y construcciones livianas de carácter urbano.

- **Servicios Públicos**

➢ **Educación**

- ❖El municipio de Salgar cuenta con instituciones educativas urbanas de básica y media cercanas al sector.
- ❖ Presencia de equipamientos educativos y comunitarios dentro del perímetro urbano municipal.

➢ **Salud**

- El sector cuenta con acceso a servicios básicos de salud ubicados dentro de la cabecera municipal de Salgar.
- Existencia de cobertura institucional para atención médica básica y servicios complementarios.

➢ **Seguridad**

- El municipio de Salgar cuenta con presencia institucional de Policía Nacional y organismos básicos de atención y seguridad ciudadana.
- El sector presenta dinámica residencial con flujo vehicular y peatonal de carácter barrial.

- **Servicios Comunales**

- Presencia de equipamientos comunitarios y espacios de integración vecinal dentro del perímetro urbano.
- Existencia de actividades comerciales y de servicios de pequeña escala orientadas a suplir necesidades básicas de la comunidad residente.
- El sector cuenta con infraestructura urbana básica y servicios de apoyo comunitario propios de urbanizaciones residenciales de interés social.
- La Urbanización La Alborada presenta consolidación habitacional y ocupación permanente por parte de familias residentes del municipio de Salgar.

- **Transporte**

- El inmueble objeto de avalúo cuenta con acceso mediante vías urbanas locales que permiten la conexión con la zona central del municipio de Salgar – Antioquia.

- El sector dispone de circulación vehicular y peatonal de carácter barrial, utilizada principalmente por residentes de la Urbanización La Alborada y sectores aledaños.
- El transporte en el municipio se desarrolla principalmente mediante servicio de transporte público local, motocicletas y vehículos particulares.
- La ubicación del predio permite acceso relativamente cercano a equipamientos urbanos, comercio básico y servicios comunitarios de la cabecera municipal.
- Las condiciones de movilidad y accesibilidad son acordes con un sector residencial urbano de interés social y consolidación progresiva.

- **Dinámica Inmobiliaria**

- El sector presenta una dinámica inmobiliaria asociada principalmente a vivienda de interés social y construcciones de desarrollo progresivo.
- Predomina la ocupación residencial permanente con presencia de ampliaciones, adecuaciones y construcciones complementarias como parqueaderos y garajes privados.
- La valorización del sector se encuentra influenciada por la consolidación urbana de la Urbanización La Alborada y la demanda habitacional del municipio de Salgar.
- El mercado inmobiliario local corresponde principalmente a inmuebles residenciales de estratos bajos y medios-bajos, con actividad comercial de pequeña escala y servicios básicos barriales.
- La ubicación del inmueble y su uso actual como parqueadero generan utilidad funcional para los residentes del sector.

En conclusión, la Urbanización La Alborada corresponde a un sector residencial urbano consolidado del municipio de Salgar – Antioquia, con desarrollo progresivo, acceso a servicios públicos básicos y dinámica inmobiliaria orientada principalmente a vivienda y usos complementarios de carácter barrial.

10. REGLAMENTACION URBANISTICA.

La reglamentación urbanística aplicable al inmueble objeto de avalúo se encuentra determinada por las disposiciones contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT del municipio de Salgar, Antioquia, adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 018 del 06 de diciembre de 2024, "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Salgar y se dictan otras disposiciones".

De conformidad con el EOT vigente, el inmueble se localiza dentro del perímetro urbano municipal y corresponde a un sector de consolidación residencial con presencia de vivienda de interés social y usos complementarios asociados al desarrollo urbano existente.

- Clasificación Urbanística
- ❖ Clasificación del suelo: Suelo urbano.
- ❖ Tratamiento urbanístico: Residencial urbano consolidado.
- ❖ Uso predominante del sector: Residencial de interés social.
- ❖ Uso actual del inmueble: Parqueadero privado.
- ❖ Uso original del predio: Parqueadero comunal.
- ❖ Instrumento normativo aplicable: Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT del Municipio de Salgar, Acuerdo 018 de 2024.
- ❖ El EOT define el suelo urbano como las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos domiciliarios.

- Consideraciones Urbanísticas
- ❖ El inmueble hace parte de un conjunto de lotes originalmente destinados a parqueaderos comunales de la Urbanización La Alborada.
- ❖ Actualmente presenta ocupación consolidada mediante construcciones tipo garaje desarrolladas de manera informal sobre predio de propiedad del Municipio de Salgar.
- ❖ El proceso de legalización y posible enajenación de los inmuebles se encuentra soportado en actuaciones administrativas adelantadas por el Municipio de Salgar para regularizar la ocupación existente.

- Conforme al EOT adoptado mediante Acuerdo 018 de 2024, el municipio orienta el desarrollo urbano hacia procesos de consolidación, mejoramiento de vivienda y fortalecimiento del espacio urbano residencial.
- El sector cuenta con acceso a infraestructura urbana básica y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
- El inmueble se localiza en un entorno predominantemente residencial, con acceso por vía urbana y cercanía a equipamientos y áreas consolidadas del casco urbano del municipio.
- El EOT vigente establece políticas orientadas al mejoramiento de las condiciones urbanas y a la formalización progresiva de asentamientos y desarrollos existentes dentro del perímetro urbano municipal.

11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES.

11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó un método establecido por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):

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.

11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA.

11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS.

La siguiente relación de inmuebles contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas en el Distrito de Bogotá con las mismas condiciones comparativas del inmueble.

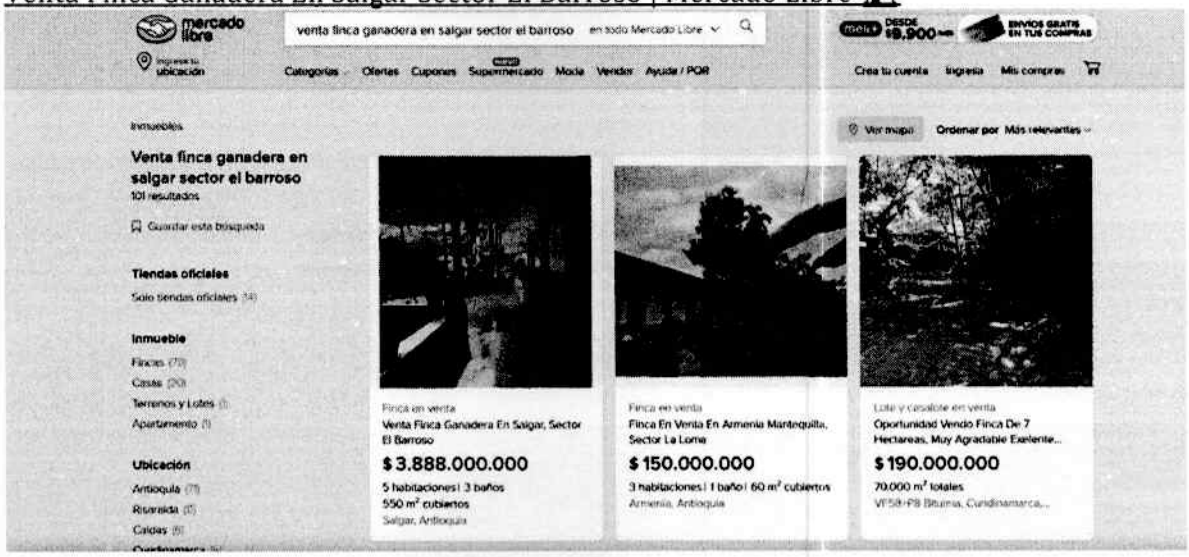
11.2.2 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO.

El siguiente cuadro contiene la información de la depuración de los datos obtenidos con el fin de filtrar los datos homogéneos comparables con el inmueble objeto de avalúo se utilizó Método de Comparación o de Mercado para determinar el valor del

metro cuadrado de terreno. En la zona se encontraron cinco (5) datos comparables en ubicación, tamaño y características constructivas, al predio en estudio. Los datos de mercado encontrados se detallan a continuación:

Oferta de mercado No 1.

Venta Finca Ganadera En Salgar Sector El Barroso | Mercado Libre



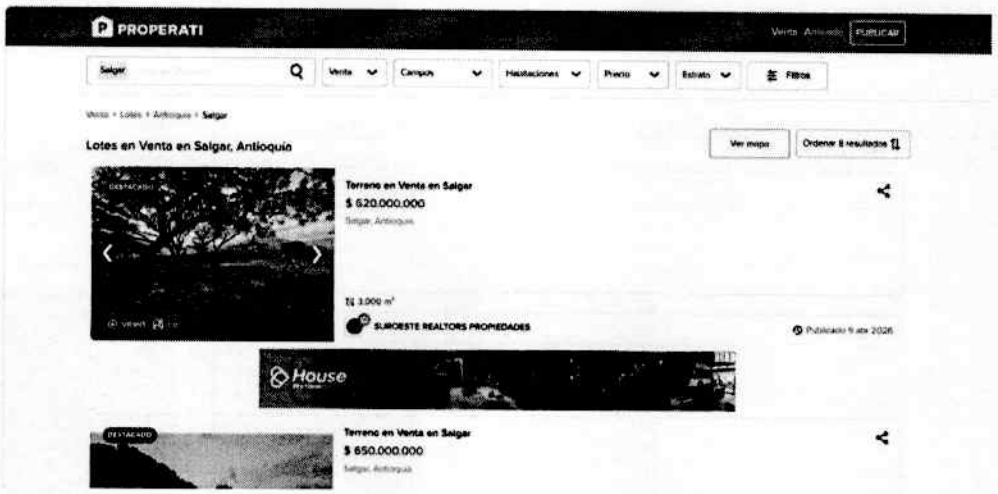
Oferta de mercado No 2

venta Lote de Terreno en Salgar, Antioquia (1607)- puntopropiedad.com



Oferta de mercado No 3

Lotes en Venta en Salgar, Antioquía | PROPERATI



ITEM	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	PEDIDO SIN CONSTRUCCION	% NEGOCIACION	TERRENO ÁREA m²	TERRENO V/m²	NOMBRE FUENTE
1	LOTE SALGAR EL BARROSO	$495.000.000	$95.000.000	$92.150.000	132,00	$ 698.106	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2791109762-venta-finca-ganadera-en-salgar-sector-el-barroso- JM#polycard_client=search-nordic&position=12&search_layout=stack&type=item&tracking_id=d8ea0e42-4fdb-4eb4-b699-c9a9d3b7ecc2
2	LOTE SALGAR	$76.653.301	$76.653.301	$74.353.702	110,00	$ 675.943	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2b2d-9a0c-1985c16-1d4df954e9e5-77f2
3	LOTE SALGAR FREDONIA	$260.000.000	$110.000.000	$106.700.000	151,00	$ 706.623	https://www.properati.com.co/s/antioquia-salgar/campo/venta

Procesamientos Estadísticos: El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

MEDIA	$ 693.557
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 15.838
COEFICIENTE DE VARIACION	2,28%
LIMITE SUPERIOR	$ 709.395
LIMITE INFERIOR	$ 677.719
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	(1,19)

Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo, cada uno de los datos utilizados cuenta con homogeneidad en el Uso de Suelos, topografía y equipamientos.

Se adopta el valor intermedio **$693,557.00 M2**, el cual se ajusta a la realidad de mercado de inmuebles con las características similares al predio en estudio ubicado en el sector.

12. RESULTADO DEL AVALUO.

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

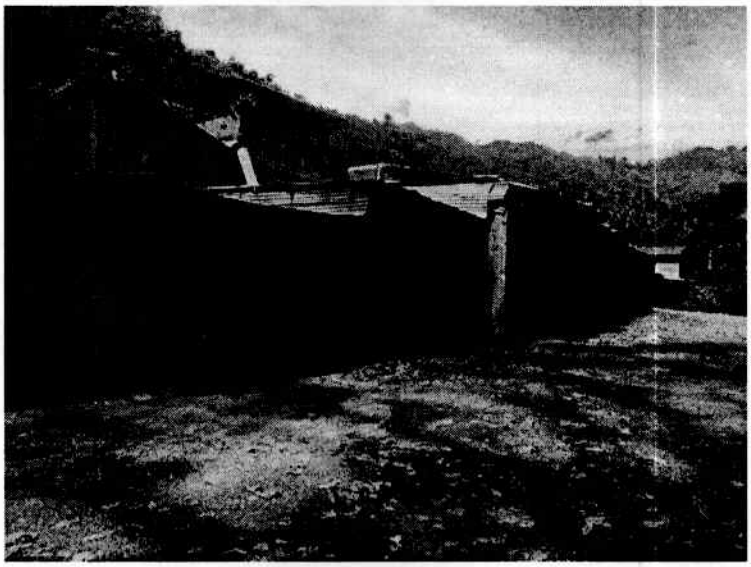
VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UND**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
1	TERRENO	M2	31.2	$693,557.00 M2	$ 21.638.978,40
VALOR TOTAL DEL PREDIO					**$ 21.638.978,40**

VALOR EN LETRAS: VEINTIÚN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO CON CUARENTA CENTAVOS PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE.

VIGENCIA: DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 19 DEL DECRETO 1420 DEL 24 DE JUNIO DE 1.998, EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO.

EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
CC:1.057.584.803 de Sogamoso - Boyacá
RAA AVAL-1.057.584.803
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos
Tarjeta Profesional: 15217-245364 BYC

13. REGISTRO FOTOGRAFICO.



VISTA FRONTAL DE LOS LOTES PARQUEADERO

14. ANEXOS

PIN de Validación: a6a80a49

https://www.raa.org.co

Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900799614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1057584803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Octubre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1057584803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ 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
09 Oct 2019	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
09 Oct 2019	Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones mineras. 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
09 Oct 2019	Régimen Académico

PIN de Validación: a8a80a49

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
13 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 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
27 Mayo 2020	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, motocicios, motocicios, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Oct 2019	Régimen Académico

AVAL-1057584803 300 72721111 Ing.edgar27@hotmail.com

PIN de Validación: a9e80e49

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	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Régimen
27 Mayo 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
27 Mayo 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: e6a60a49

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

ANA

26

Categoría 12 Intangibles

Alcances

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcances

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereditarios y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOSCONIA, CESAR
Dirección: BOSCONIA, CALLE 15 # 14-22
Teléfono: 3007272111
Correo Electrónico: Ing.edgar27@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero de Minas- Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia UPTC
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos- Universidad Santo Tomás

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1057584803.

El(la) señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: a6a80e49

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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

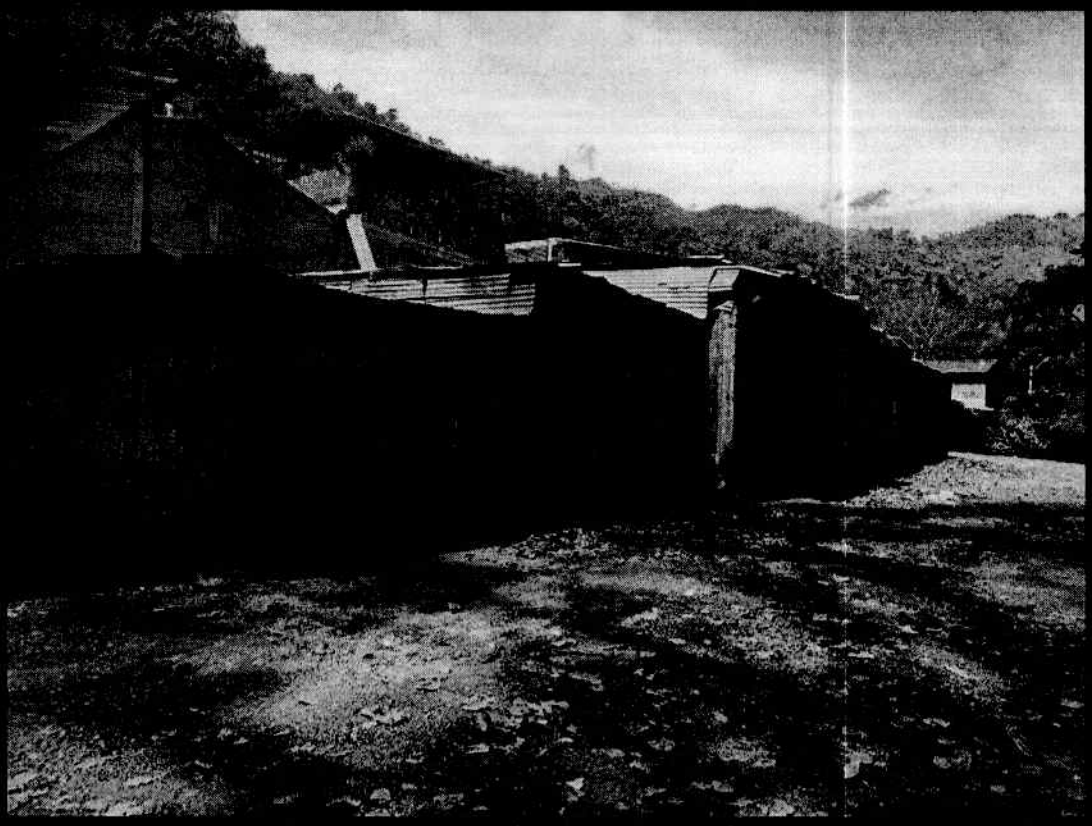
a6a80e49

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 Mayo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

1

PREDIO:

LOTE 27-(005-32234)

DIRECCIÓN:

LOTE 27 MANZANA A – URBANIZACIÓN LA ALBORADA

SECTOR:

URBANIZACIÓN LA ALBORADA – ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

PROPIETARIOS:

MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA

SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA

FECHA: MAYO 22 DE 2026

Contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE. 3
2. OBJETO VALUATORIO. 3
3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE. 3
4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO. 3
5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE. 4
6. INFORMACIÓN CATASTRAL. 5
7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE. 6
7.1 ANOTACIONES DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA. 7
8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 8
8.1 LOCALIZACIÓN 8
8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO. 9
8.3 CARACTERISTICAS AREA CONSTRUIDA. 9
8.3.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.2 NÚMERO DE PISOS: 10
8.3.3 AREAS CONSTRUIDAS: 10
8.3.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL: 10
8.3.7 DISTRIBUCION, MATERIALES Y ACABADOS EN GENERAL: 11
8.4 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA. 11
8.5 CONDICIONES RESTRICTIVAS 12
9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR. 12
10. REGLAMENTACION URBANISTICA. 16
11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES. 17
11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN. 17
11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA. 17
11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS. 17
11.2.3 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO. 17
12. RESULTADO DEL AVALUO. 20
13. REGISTRO FOTOGRAFICO. 22
14. ANEXOS 23

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

Nombre o Razón Social: MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA
NIT: 890.980.577-0

2. OBJETO VALUATORIO.

Determinar el valor comercial del inmueble identificado como Lote 27 de la Urbanización La Alborada, ubicado en la Calle 32 N° 16C-07 LT 27 del municipio de Salgar – Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria No. 005-32234 y referencia catastral No. 05642010000010083001000000000, de propiedad del Municipio de Salgar, con destino al proceso de legalización y posible enajenación del bien inmueble ocupado con construcción tipo parqueadero.

3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE.

El alcance del presente trabajo de valuación está determinado por el objeto, es determinar el valor comercial, entendiéndose por valor comercial o de mercado "el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien". (Art. 2°, D 1420/1998).

4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO.

No	NOMBRE AVALUADOR	CEDULA	CATEGORIAS	R.A.A
1	EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ	1.057.584.803	1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13	AVAL-1057584803

Bajo la gravedad del juramento EL PERITO manifiesta:

- Que los conceptos consignados en el informe pericial rendido son un concepto independiente, veraz y real del estado del inmueble el momento de la visita.
- Relacionado con la materia del peritazgo no tengo ninguna publicación.
- Manifiesto que no estoy inmerso en las causales de exclusión dispuestas en el art.50 del código general del proceso.

Confidencialidad: El Perito compromete la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los informes (salvo a las entidades de

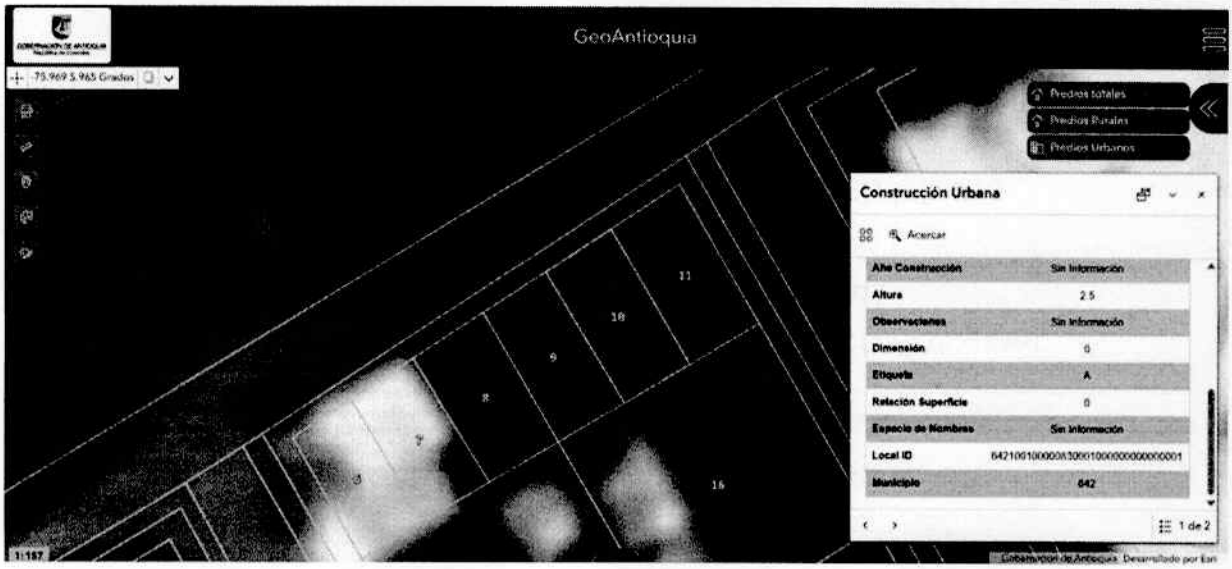
fiscalización, vigilancia y control que en algún momento lo requiera), ni utilizarlos para fines de terceros sin autorización expresa del SOLICITANTE y responder por ellos de conformidad a las normas vigentes.

5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

INFORMACION GENERAL DEL PREDIO	
Tipo de Inmueble	Lote urbano con construcción tipo parqueadero
Tipo de Informe	Comercial
Marco Normativo	Ley 388 de 1997 Decreto 1420 de 1998 Resolución 620 de 2008 del IGAC Ley 1673 de 2013
Distrito/Municipio	Salgar – Antioquia
Sector	Urbanización La Alborada – Zona urbana
Dirección del Inmueble	Lote 27 Manzana A – Urbanización La Alborada
Uso Actual	Parqueadero privado
Uso Normativo	Residencial
Fecha de Visita	12 de Mayo de 2026
Fecha Informe	22 de Mayo de 2026

6. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Referencia catastral	**05642010000010083001000000000**
Matrícula Inmobiliaria	005-32234
Dirección	Lote 27 Manzana A – Urbanización La Alborada
Área de Terreno	30.00 m^2
Área Construida	Construcción tipo parqueadero



Fuente:https://geovisor.antioquia.gov.co/GeoAntioquia/?page=Catastro&views=VistaTablasUrbano

7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE.

INFORMACIÓN JURÍDICA PREDIO URBANO

Ítem	Descripción
Matrícula inmobiliaria	005-32234
Oficina de Registro	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salgar – Antioquia
Ubicación jurídica	Lote 27 Manzana A – Urbanización La Alborada
Tipo de predio	Urbano
Área del predio	30.00 m^2
Estado jurídico	Folio cerrado
Fecha de apertura del folio	22 de noviembre de 2005
Origen del predio	Segregado de la matrícula matriz No. 005-29744
Propietario actual	Municipio de Salgar – Antioquia
Documento de adquisición	Escritura Pública No. 285 del 24 de octubre de 2005 – Notaría Única de Salgar
Tradición del dominio	El inmueble presenta tradición derivada de segregación y posterior incorporación al patrimonio del Municipio de Salgar – Antioquia.
Gravámenes o limitaciones	Revisado el certificado de tradición y libertad aportado, no se evidencian gravámenes vigentes que afecten el inmueble objeto de avalúo.
Afectaciones jurídicas relevantes	El inmueble hace parte del proceso de legalización de parqueaderos de la Urbanización La Alborada, actualmente ocupado con construcción tipo parqueadero sin individualización jurídica definitiva.
Certificado de tradición	Consulta VUR expedida el 22 de mayo de 2026.

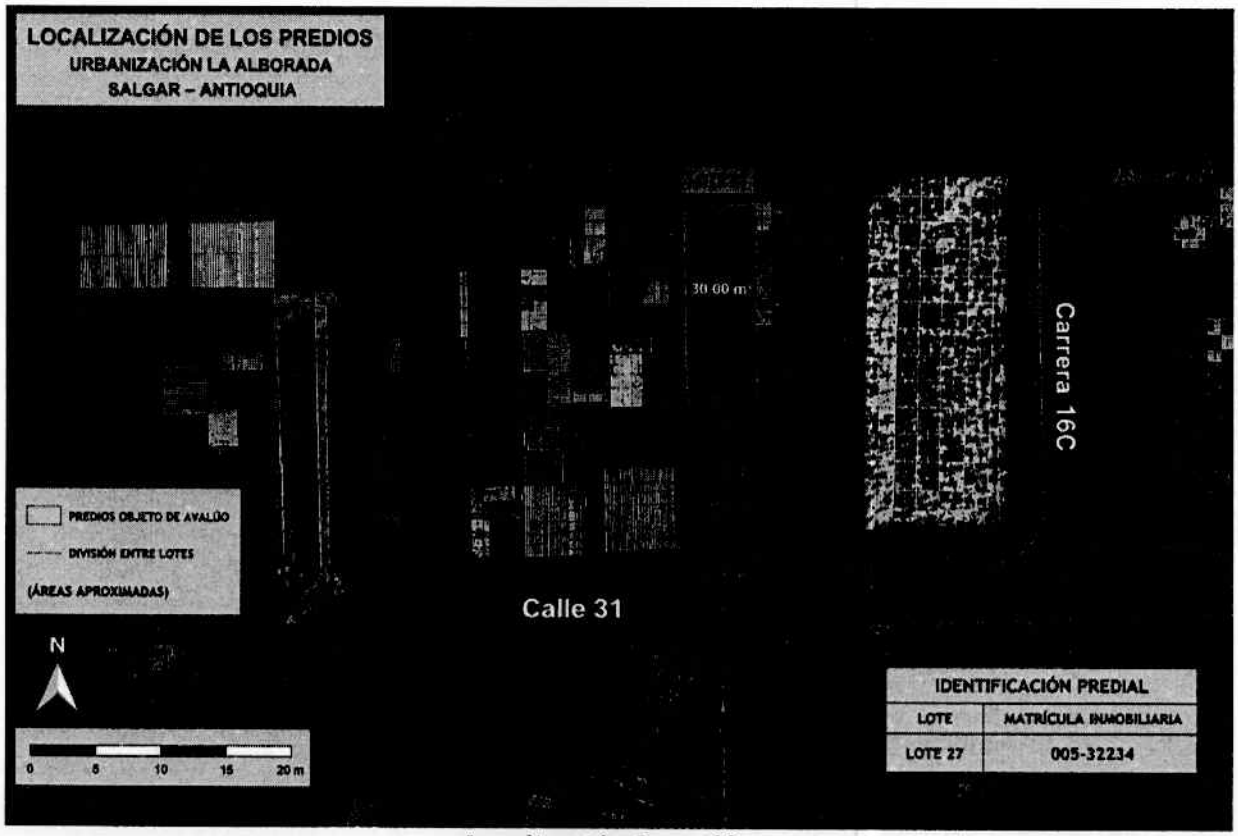
7.1 ANOTACIONES DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

N°	Fecha	Acto	Efecto Jurídico
1	22-11-2005	Escritura Pública No. 285 del 24-10-2005 – Notaría Única de Salgar	Apertura de folio de matrícula inmobiliaria y transferencia del derecho de dominio a favor del Municipio de Salgar – Antioquia.
2	07-12-2024	Resolución administrativa catastral	Inclusión y actualización de ficha catastral y/o NUPRE conforme información suministrada por el gestor catastral.

8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .

8.1 LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto de avalúo corresponde al Lote 27 de la Urbanización La Alborada, ubicado en la zona urbana del municipio de Salgar, departamento de Antioquia, identificado con dirección Calle 32 N° 16C-11 LT 27, matrícula inmobiliaria No. 005-32234.



Localización Geográfica.

8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO	
Área Total según título de propiedad	30.00 m^2
Área Construida	Construcción tipo parqueadero
Topografía	Plana a ligeramente inclinada
Forma Geométrica	Regular rectangular
Frente	4.00 m
Fondo	7.5 m
Relación Frente/Fondo	1 : 1.88
Linderos	El inmueble cuenta con un área aproximada de 30.00 m^2, comprendida dentro de los siguientes linderos: • **Norte (frente):** En extensión de 4.00 metros, colinda con la Calle 32. • **Sur:** En extensión de 4.00 metros, colinda con el lote No. 33 de la misma manzana. • **Oriente:** En extensión de 7.50 metros, colinda con el lote No. 28. • **Occidente:** En extensión de 7.50 metros, colinda con el lote No. 26.

8.3 CARACTERISTICAS AREA CONSTRUIDA.

Nivel / Piso	Área aproximada (m^2)	Dependencias principales
Primer nivel	30.00 m^2	Construcción tipo parqueadero con cerramiento en mampostería y portón metálico
TOTAL	30.00 m^2	Garaje / parqueadero de uso privado

8.3.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN:

- Clase de construcción: Parqueadero / Garaje de uso privado.
- Tipología: Construcción de un nivel destinada al almacenamiento y estacionamiento vehicular, desarrollada mediante sistema constructivo informal en mampostería y estructura liviana metálica.

8.3.2 NÚMERO DE PISOS:

Número de pisos: Un (1) piso.

8.3.3 AREAS CONSTRUIDAS:

Nivel / Piso	Área aproximada (m^2)
Primer Piso	30.00
Total, Construido	30.00

8.3.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Edad aproximada: Entre 10 y 15 años.

8.3.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Estado de conservación: Regular.
- Mantenimiento: básico, acorde con construcciones de autogestión y uso permanente como parqueadero.

8.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL:

Componente	Buena	Regular	Malo
Estructura		X	
Cubierta		X	
Pisos		X	

8.3.7 DISTRIBUCION, MATERIALES Y ACABADOS EN GENERAL:

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:

- **Distribución General**

  - ❖ Construcción de un nivel destinada al uso de parqueadero privado y almacenamiento vehicular.
  - ❖ Espacio cubierto con acceso vehicular mediante portón metálico frontal y área interna libre para estacionamiento.

- **Materiales y Acabados Generales.**

  - ❖ Muros en mampostería de ladrillo y bloque.
  - ❖ Estructura constructiva básica con elementos metálicos y mampostería confinada.
  - ❖ Cubierta liviana en lámina metálica galvanizada y fibrocemento.
  - ❖ Portón metálico de apertura manual.
  - ❖ Piso en concreto simple.
  - ❖ Acabados básicos acordes con construcciones de autogestión y desarrollo progresivo.
  - ❖ Fachada sencilla sin elementos arquitectónicos especializados.
  - ❖ Construcción de carácter funcional destinada al resguardo vehicular.

En conclusión, se trata de una construcción tipo parqueadero desarrollada de manera informal sobre lote urbano de propiedad municipal, con materiales básicos y estado general de conservación regular, funcional para el uso actual que desempeña.

La construcción no es objeto de valoración.

8.4 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

La siguiente documentación corresponde a la aportada por el solicitante y utilizada como soporte técnico, jurídico y físico para la elaboración del presente informe de avalúo comercial:

- Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 005-32234 expedido por la Ventanilla Única de Registro – VUR.
- Consulta de anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 005-32234 expedida por la Ventanilla Única de Registro – VUR.

8.5 CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.	**NO**
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.	NO
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.	NO

9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

La Urbanización La Alborada se encuentra ubicada en la zona urbana del municipio de Salgar, departamento de Antioquia, en un sector de uso predominantemente residencial conformado principalmente por viviendas de interés social y construcciones de desarrollo progresivo.

El inmueble objeto de avalúo se localiza sobre la Calle 32 con acceso mediante vía urbana local, dentro de un entorno caracterizado por edificaciones de baja altura, topografía montañosa y ocupación residencial consolidada.

Límites de la localidad:

- Norte: Sectores residenciales y vías urbanas locales.
- Oriente: Viviendas y zonas de circulación vehicular y peatonal.
- Sur: Áreas residenciales de la Urbanización La Alborada.
- Occidente: Sectores urbanos de expansión y viviendas unifamiliares.

- **Actividad Predominante**

  - Uso residencial de interés social.
  - Presencia de viviendas de autoconstrucción y desarrollo progresivo.
  - Existencia de parqueaderos privados y construcciones complementarias anexas a viviendas.
  - Circulación vehicular y peatonal de carácter barrial.
  - Sector con consolidación urbana básica y ocupación permanente.

- **Condiciones Naturales**

  - Topografía montañosa con pendientes moderadas características del municipio de Salgar.
  - Clima templado húmedo.

- Presencia de vegetación y entorno natural cercano.
- Vías urbanas locales parcialmente sin pavimentar.
- Disponibilidad de servicios públicos domiciliarios básicos en el sector.
- Condiciones urbanísticas acordes con desarrollos residenciales de interés social.

- **Estratificación Socioeconómica**

  - Sector residencial de interés social correspondiente a estratos socioeconómicos bajos y medios-bajos.
  - Predomina el uso habitacional con viviendas de desarrollo progresivo y autoconstrucción.
  - La dinámica inmobiliaria del sector se encuentra asociada principalmente a vivienda familiar y usos complementarios como parqueaderos y pequeños comercios de escala barrial.

- **Vías Importantes**

  - El inmueble cuenta con acceso mediante vías urbanas locales conectadas con la malla vial principal del municipio de Salgar.
  - La Urbanización La Alborada presenta conectividad vehicular y peatonal con sectores residenciales cercanos y equipamientos urbanos básicos.

- **Vías de Acceso y Estado**

  - Acceso por vía urbana local de circulación vehicular y peatonal.
  - El sector presenta vías parcialmente pavimentadas y algunas superficies en afirmado.
  - Condiciones de accesibilidad acordes con urbanización residencial de interés social.
  - El inmueble cuenta con acceso directo para ingreso vehicular al parqueadero.

- **Topografía**

  - Topografía montañosa con pendientes moderadas características del municipio de Salgar – Antioquia.
  - Relieve urbano consolidado con adecuaciones básicas para implantación de viviendas y parqueaderos.
  - Suelo apto para uso residencial y construcciones livianas de carácter urbano.

- **Servicios Públicos**

➢ **Educación**

- ❖El municipio de Salgar cuenta con instituciones educativas urbanas de básica y media cercanas al sector.
- ❖ Presencia de equipamientos educativos y comunitarios dentro del perímetro urbano municipal.

➢ **Salud**

- ❖ El sector cuenta con acceso a servicios básicos de salud ubicados dentro de la cabecera municipal de Salgar.
- ❖ Existencia de cobertura institucional para atención médica básica y servicios complementarios.

➢ **Seguridad**

- ❖ El municipio de Salgar cuenta con presencia institucional de Policía Nacional y organismos básicos de atención y seguridad ciudadana.
- ❖ El sector presenta dinámica residencial con flujo vehicular y peatonal de carácter barrial.

- **Servicios Comunales**

- ❖ Presencia de equipamientos comunitarios y espacios de integración vecinal dentro del perímetro urbano.
- ❖ Existencia de actividades comerciales y de servicios de pequeña escala orientadas a suplir necesidades básicas de la comunidad residente.
- ❖ El sector cuenta con infraestructura urbana básica y servicios de apoyo comunitario propios de urbanizaciones residenciales de interés social.
- ❖ La Urbanización La Alborada presenta consolidación habitacional y ocupación permanente por parte de familias residentes del municipio de Salgar.

- **Transporte**

- ❖ El inmueble objeto de avalúo cuenta con acceso mediante vías urbanas locales que permiten la conexión con la zona central del municipio de Salgar – Antioquia.

- El sector dispone de circulación vehicular y peatonal de carácter barrial, utilizada principalmente por residentes de la Urbanización La Alborada y sectores aledaños.
- El transporte en el municipio se desarrolla principalmente mediante servicio de transporte público local, motocicletas y vehículos particulares.
- La ubicación del predio permite acceso relativamente cercano a equipamientos urbanos, comercio básico y servicios comunitarios de la cabecera municipal.
- Las condiciones de movilidad y accesibilidad son acordes con un sector residencial urbano de interés social y consolidación progresiva.

- **Dinámica Inmobiliaria**

- El sector presenta una dinámica inmobiliaria asociada principalmente a vivienda de interés social y construcciones de desarrollo progresivo.
- Predomina la ocupación residencial permanente con presencia de ampliaciones, adecuaciones y construcciones complementarias como parqueaderos y garajes privados.
- La valorización del sector se encuentra influenciada por la consolidación urbana de la Urbanización La Alborada y la demanda habitacional del municipio de Salgar.
- El mercado inmobiliario local corresponde principalmente a inmuebles residenciales de estratos bajos y medios-bajos, con actividad comercial de pequeña escala y servicios básicos barriales.
- La ubicación del inmueble y su uso actual como parqueadero generan utilidad funcional para los residentes del sector.

En conclusión, la Urbanización La Alborada corresponde a un sector residencial urbano consolidado del municipio de Salgar – Antioquia, con desarrollo progresivo, acceso a servicios públicos básicos y dinámica inmobiliaria orientada principalmente a vivienda y usos complementarios de carácter barrial.

10. REGLAMENTACION URBANISTICA.

La reglamentación urbanística aplicable al inmueble objeto de avalúo se encuentra determinada por las disposiciones contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT del municipio de Salgar, Antioquia, adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 018 del 06 de diciembre de 2024, "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Salgar y se dictan otras disposiciones".

De conformidad con el EOT vigente, el inmueble se localiza dentro del perímetro urbano municipal y corresponde a un sector de consolidación residencial con presencia de vivienda de interés social y usos complementarios asociados al desarrollo urbano existente.

- Clasificación Urbanística

❖ Clasificación del suelo: Suelo urbano.
❖ Tratamiento urbanístico: Residencial urbano consolidado.
❖ Uso predominante del sector: Residencial de interés social.
❖ Uso actual del inmueble: Parqueadero privado.
❖ Uso original del predio: Parqueadero comunal.
❖ Instrumento normativo aplicable: Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT del Municipio de Salgar, Acuerdo 018 de 2024.
❖ El EOT define el suelo urbano como las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos domiciliarios.

- Consideraciones Urbanísticas

❖ El inmueble hace parte de un conjunto de lotes originalmente destinados a parqueaderos comunales de la Urbanización La Alborada.
❖ Actualmente presenta ocupación consolidada mediante construcciones tipo garaje desarrolladas de manera informal sobre predio de propiedad del Municipio de Salgar.
❖ El proceso de legalización y posible enajenación de los inmuebles se encuentra soportado en actuaciones administrativas adelantadas por el Municipio de Salgar para regularizar la ocupación existente.

- Conforme al EOT adoptado mediante Acuerdo 018 de 2024, el municipio orienta el desarrollo urbano hacia procesos de consolidación, mejoramiento de vivienda y fortalecimiento del espacio urbano residencial.
- El sector cuenta con acceso a infraestructura urbana básica y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
- El inmueble se localiza en un entorno predominantemente residencial, con acceso por vía urbana y cercanía a equipamientos y áreas consolidadas del casco urbano del municipio.
- El EOT vigente establece políticas orientadas al mejoramiento de las condiciones urbanas y a la formalización progresiva de asentamientos y desarrollos existentes dentro del perímetro urbano municipal.

11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES.

11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó un método establecido por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):

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.

11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA.

11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS.

La siguiente relación de inmuebles contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas en el municipio de Salgar las mismas condiciones comparativas del inmueble.

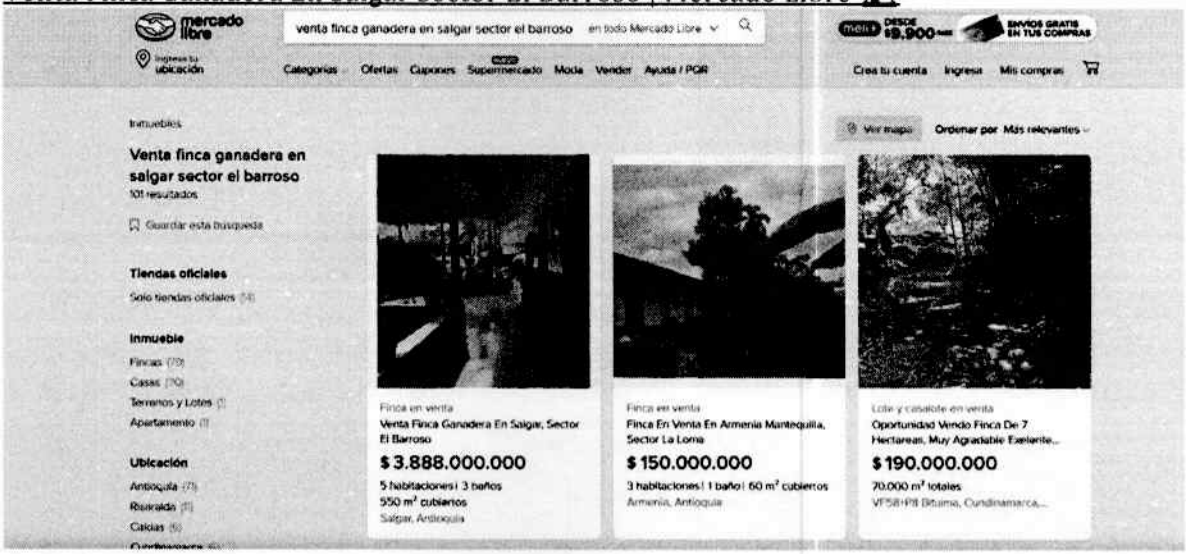
11.2.2 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO.

El siguiente cuadro contiene la información de la depuración de los datos obtenidos con el fin de filtrar los datos homogéneos comparables con el inmueble objeto de avalúo se utilizó Método de Comparación o de Mercado para determinar el valor del

metro cuadrado de terreno. En la zona se encontraron tres (3) datos comparables en ubicación, tamaño y características al predio en estudio. Los datos de mercado encontrados se detallan a continuación:

Oferta de mercado No 1.

Venta Finca Ganadera En Salgar Sector El Barroso | Mercado Libre



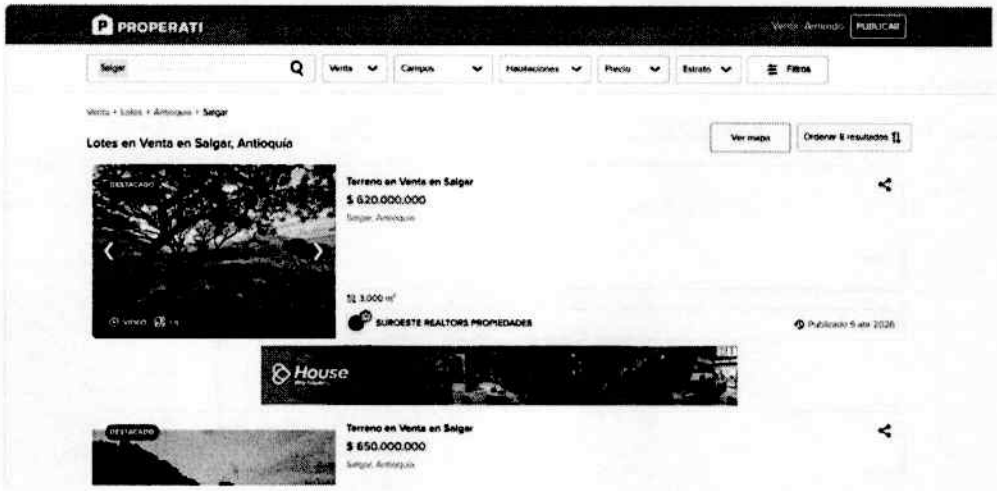
Oferta de mercado No 2

venta Lote de Terreno en Salgar, Antioquia (1607)- puntopropiedad.com



Oferta de mercado No 3

Lotes en Venta en Salgar, Antioquía | PROPERATI



ITEM	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	PEDIDO SIN CONSTRUCCION	% NEGOCIACION	TERRENO ÁREA m²	TERRENO V/m²	NOMBRE FUENTE
1	LOTE SALGAR EL BARROSO	$495.000.000	$95.000.000	$92.150.000	132,00	$ 698.106	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2791109762-venta-finca-ganadera-en-salgar-sector-el-barroso-_JM#polycard_client=search-nordic&position=12&search_layout=stack&type=item&tracking_id=d8ea0e42-4fdb-4eb4-b699-c9a9d3b7ecc2
2	LOTE SALGAR	$76.653.301	$76.653.301	$74.353.702	110,00	$ 675.943	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2b2d-9a0c-1985c16-1d4df954e9e5-77f2
3	LOTE SALGAR FREDONIA	$260.000.000	$110.000.000	$106.700.000	151,00	$ 706.623	https://www.properati.com.co/s/antioquia-salgar/campo/venta

Procesamientos Estadísticos: El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de 2.008 del IGAC.

MEDIA	$ 693.557
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 15.838
COEFICIENTE DE VARIACION	2,28%
LIMITE SUPERIOR	$ 709.395
LIMITE INFERIOR	$ 677.719
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	(1,19)

Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo, cada uno de los datos utilizados cuenta con homogeneidad en el Uso de Suelos, topografía y equipamientos.

Se adopta el valor intermedio **$693,557.00 M2,** el cual se ajusta a la realidad de mercado de inmuebles con las características similares al predio en estudio ubicado en el sector.

12. RESULTADO DEL AVALUO.

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UND**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
1	TERRENO	M2		$693,557.00	$ 20.806.710,00
VALOR TOTAL DEL PREDIO					**$ 20.806.710,00**

VALOR EN LETRAS: VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE.

VIGENCIA: DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 19 DEL DECRETO 1420 DEL 24 DE JUNIO DE 1.998, EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO.

EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
CC:1.057.584.803 de Sogamoso - Boyacá
RAA AVAL-1.057.584.803
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos
Tarjeta Profesional: 15217-245364 BYC

13. REGISTRO FOTOGRAFICO.



VISTA FRONTAL DE LOS LOTES PARQUEADERO

14. ANEXOS

PIN de Validación: e8a80e49

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2015 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1057584803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Octubre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1057584803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ 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
09 Oct 2019	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
09 Oct 2019	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
09 Oct 2019	Régimen Académico

Página 1 de 5

24

PIN de Validación: e8a80a49

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcances

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

Fecha de Inscripción	Régimen
13 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcances

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcances

- 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
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcances

- 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, motocicios, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción	Régimen
09 Oct 2019	Régimen Académico

AVAL-1057584803 300 72721111 Ing.edgar27@hotmail.com

PIN de Validación: a0a90a49

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

ANA

25

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
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 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
27 Mayo 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: a9a80ae49

https://www.raa.org.co

26

Categoria 12 Intangibles

Alcances

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoria 13 Intangibles Especiales

Alcances

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos hereniales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOSCONIA, CESAR
Dirección: BOSCONIA, CALLE 15 # 14-22
Teléfono: 3007272111
Correo Electrónico: Ing.edgar27@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero de Minas- Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia UPTC
Especialista en Gestión Territorial y Avaluos- Universidad Santo Tomás

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1057584803.

El(la) señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: a6a80e49

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

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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

a6a80e49

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 Mayo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

1

PREDIO:

LOTE 26-(005-32233)

DIRECCIÓN:

LOTE 26 MANZANA A – URBANIZACIÓN LA ALBORADA

SECTOR:

URBANIZACIÓN LA ALBORADA – ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA

PROPIETARIOS:

MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA

SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA

FECHA: MAYO 22 DE 2026

Contenido

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE. 3
2. OBJETO VALUATORIO. 3
3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE. 3
4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO. 3
5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE. 4
6. INFORMACIÓN CATASTRAL. 5
7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE. 6
7.1 ANOTACIONES DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA. 7
8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 8
8.1 LOCALIZACIÓN 8
8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO. 9
8.3 CARACTERISTICAS AREA CONSTRUIDA. 9
8.3.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.2 NÚMERO DE PISOS: 10
8.3.3 AREAS CONSTRUIDAS: 10
8.3.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: 10
8.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL: 10
8.3.7 DISTRIBUCION, MATERIALES Y ACABADOS EN GENERAL: 11
8.4 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA. 11
8.5 CONDICIONES RESTRICTIVAS 12
9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR. 12
10. REGLAMENTACION URBANISTICA. 16
11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES. 17
11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN. 17
11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA. 17
11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS. 17
11.2.2 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO. 17
12. RESULTADO DEL AVALUO. 20
13. REGISTRO FOTOGRAFICO. 22
14. ANEXOS 23

AVAL-1057584803 *300 72721111* *Ing.edgar27@hotmail.com*

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE URBANO

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

Nombre o Razón Social: MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA
NIT: 890.980.577-0

2. OBJETO VALUATORIO.

Determinar el valor comercial del inmueble identificado como Lote 26 de la Urbanización La Alborada, ubicado en la Calle 32 N° 16C-11 LT 26 del municipio de Salgar – Antioquia, identificado con matrícula inmobiliaria No. 005-32233 y referencia catastral No. 05642010000010083000900000000, de propiedad del Municipio de Salgar, con destino al proceso de legalización y posible enajenación del bien inmueble ocupado con construcción tipo parqueadero.

3. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE.

El alcance del presente trabajo de valuación está determinado por el objeto, es determinar el valor comercial, entendiéndose por valor comercial o de mercado "el precio más probable por el cual este se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien". (Art. 2°, D 1420/1998).

4. NOMBRAMIENTO DEL PERITO.

No	NOMBRE AVALUADOR	CEDULA	CATEGORIAS	R.A.A
1	EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ	1.057.584.803	1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10,11,12,13	AVAL-1057584803

Bajo la gravedad del juramento EL PERITO manifiesta:

- Que los conceptos consignados en el informe pericial rendido son un concepto independiente, veraz y real del estado del inmueble el momento de la visita.
- Relacionado con la materia del peritazgo no tengo ninguna publicación.
- Manifiesto que no estoy inmerso en las causales de exclusión dispuestas en el art.50 del código general del proceso.

Confidencialidad: El Perito compromete la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los informes (salvo a las entidades de

fiscalización, vigilancia y control que en algún momento lo requiera), ni utilizarlos para fines de terceros sin autorización expresa del SOLICITANTE y responder por ellos de conformidad a las normas vigentes.

5. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

INFORMACION GENERAL DEL PREDIO	
Tipo de Inmueble	Lote urbano con construcción tipo parqueadero
Tipo de Informe	Comercial
Marco Normativo	Ley 388 de 1997 Decreto 1420 de 1998 Resolución 620 de 2008 del IGAC Ley 1673 de 2013
Distrito/Municipio	Salgar – Antioquia
Sector	Urbanización La Alborada – Zona urbana
Dirección del Inmueble	Lote 26 Manzana A – Urbanización La Alborada
Uso Actual	Parqueadero privado
Uso Normativo	Residencial
Fecha de Visita	12 de Mayo de 2026
Fecha Informe	22 de Mayo de 2026

6. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Referencia catastral	**05642010000010083000900000000**
Matrícula Inmobiliaria	005-32233
Dirección	Lote 26 Manzana A – Urbanización La Alborada
Área de Terreno	29.60 m^2
Área Construida	Construcción tipo parqueadero



Fuente:https://geovisor.antioquia.gov.co/GeoAntioquia/?page=Catastro&views=VistaTablasUrbano

7. INFORMACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE.

INFORMACIÓN JURÍDICA PREDIO URBANO

Ítem	Descripción
Matrícula inmobiliaria	005-32233
Oficina de Registro	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salgar – Antioquia
Ubicación jurídica	Lote 26 Manzana A – Urbanización La Alborada
Tipo de predio	Urbano
Área del predio	29.60 m^2
Estado jurídico	Folio cerrado
Fecha de apertura del folio	22 de noviembre de 2005
Origen del predio	Segregado de la matrícula matriz No. 005-29744
Propietario actual	Municipio de Salgar – Antioquia
Documento de adquisición	Escritura Pública No. 285 del 24 de octubre de 2005 – Notaría Única de Salgar
Tradición del dominio	El inmueble presenta tradición derivada de segregación y posterior incorporación al patrimonio del Municipio de Salgar – Antioquia.
Gravámenes o limitaciones	Revisado el certificado de tradición y libertad aportado, no se evidencian gravámenes vigentes que afecten el inmueble objeto de avalúo.
Afectaciones jurídicas relevantes	El inmueble hace parte del proceso de legalización de parqueaderos de la Urbanización La Alborada, actualmente ocupado con construcción tipo parqueadero sin individualización jurídica definitiva.
Certificado de tradición	Consulta VUR expedida el 22 de mayo de 2026.

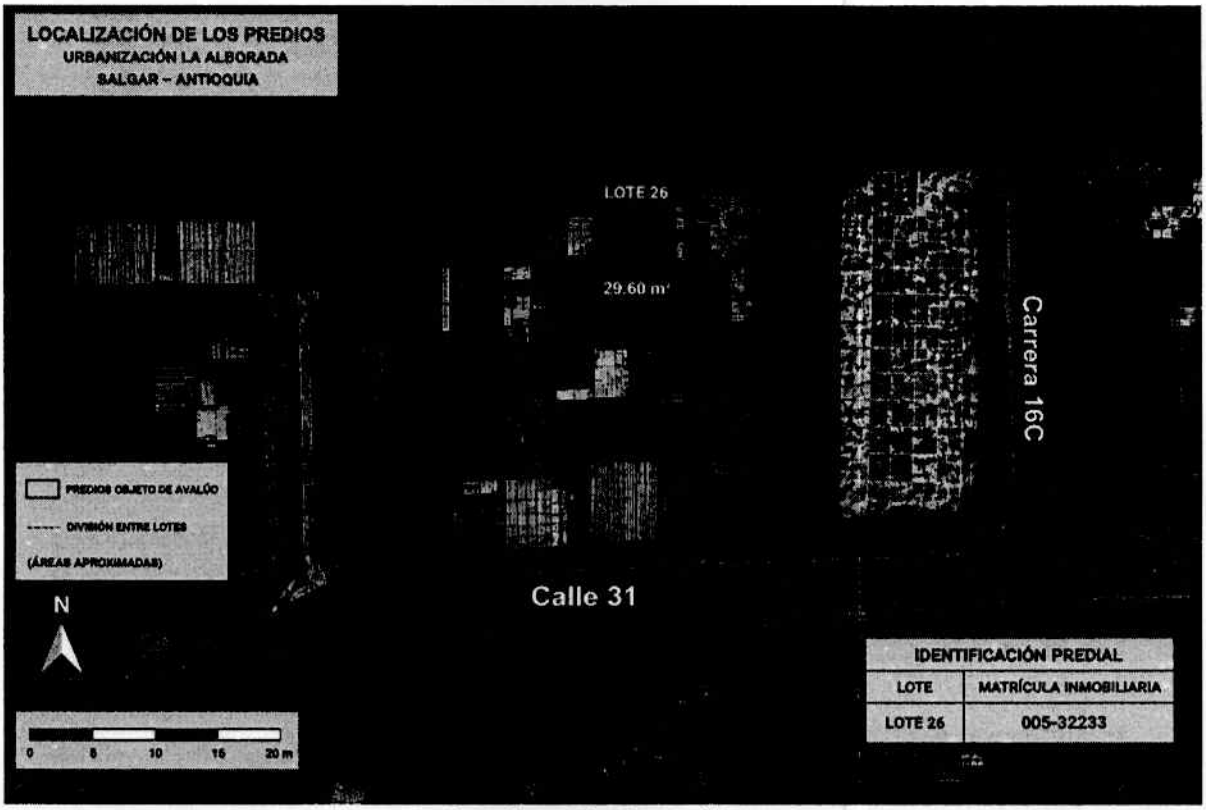
7.1 ANOTACIONES DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

N°	Fecha	Acto	Efecto Jurídico
1	22-11-2005	Escritura Pública No. 285 del 24-10-2005 – Notaría Única de Salgar	Apertura de folio de matrícula inmobiliaria y transferencia del derecho de dominio a favor del Municipio de Salgar – Antioquia.
2	07-12-2024	Resolución administrativa catastral	Inclusión y actualización de ficha catastral y/o NUPRE conforme información suministrada por el gestor catastral.

8. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE .

8.1 LOCALIZACIÓN

El inmueble objeto de avalúo corresponde al Lote 26 de la Urbanización La Alborada, ubicado en la zona urbana del municipio de Salgar, departamento de Antioquia, identificado con dirección Calle 32 N° 16C-11 LT 26, matrícula inmobiliaria No. 005-32233.



Localización Geográfica.

8.2 CARACTERISTICAS DEL TERRENO.

CARACTERISTICAS DEL TERRENO	
Área Total según título de propiedad	29.60 m^2
Área Construida	Construcción tipo parqueadero
Topografía	Plana a ligeramente inclinada
Forma Geométrica	Regular rectangular
Frente	4.00 m
Fondo	7.41 m
Relación Frente/Fondo	1: 1.85
Linderos	El inmueble cuenta con un área aproximada de 29.60 m^2, comprendida dentro de los siguientes linderos: • **Norte (frente):** En extensión de 4.00 metros, colinda con la Calle 32. • **Sur:** En extensión de 4.00 metros, colinda con el lote No. 29 de la misma manzana. • **Oriente:** En extensión de 7.40 metros, colinda con el lote No. 27. • **Occidente:** En extensión de 7.40 metros, colinda con el lote No. 25.

8.3 CARACTERISTICAS AREA CONSTRUIDA.

Nivel / Piso	Área aproximada (m^2)	Dependencias principales
Primer nivel	29.60 m^2	Construcción tipo parqueadero con cerramiento en mampostería y portón metálico
TOTAL	29.60 m^2	Garaje / parqueadero de uso privado

8.3.1 CLASE DE CONSTRUCCIÓN:

- Clase de construcción: Parqueadero / Garaje de uso privado.
- Tipología: Construcción de un nivel destinada al almacenamiento y estacionamiento vehicular, desarrollada mediante sistema constructivo informal en mampostería y estructura liviana metálica.

8.3.2 NÚMERO DE PISOS:

Número de pisos: Un (1) piso.

8.3.3 AREAS CONSTRUIDAS:

Nivel / Piso	Área aproximada (m^2)
Primer Piso	29.60
Total, Construido	29.60

8.3.4 EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Edad aproximada: Entre 10 y 15 años.

8.3.5 ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

- Estado de conservación: Regular.
- Mantenimiento: básico, acorde con construcciones de autogestión y uso permanente como parqueadero.

8.3.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL:

Componente	Buena	Regular	Malo
Estructura		X	
Cubierta		X	
Pisos		X	

8.3.7 DISTRIBUCION, MATERIALES Y ACABADOS EN GENERAL:

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:

- **Distribución General**

  - Construcción de un nivel destinada al uso de parqueadero privado y almacenamiento vehicular.
  - Espacio cubierto con acceso vehicular mediante portón metálico frontal y área interna libre para estacionamiento.

- **Materiales y Acabados Generales.**

  - Muros en mampostería de ladrillo y bloque.
  - Estructura constructiva básica con elementos metálicos y mampostería confinada.
  - Cubierta liviana en lámina metálica galvanizada y fibrocemento.
  - Portón metálico de apertura manual.
  - Piso en concreto simple.
  - Acabados básicos acordes con construcciones de autogestión y desarrollo progresivo.
  - Fachada sencilla sin elementos arquitectónicos especializados.
  - Construcción de carácter funcional destinada al resguardo vehicular.

En conclusión, se trata de una construcción tipo parqueadero desarrollada de manera informal sobre lote urbano de propiedad municipal, con materiales básicos y estado general de conservación regular, funcional para el uso actual que desempeña.

La construcción no es objeto de valoración.

8.4 DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA.

La siguiente documentación corresponde a la aportada por el solicitante y utilizada como soporte técnico, jurídico y físico para la elaboración del presente informe de avalúo comercial:

- Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 005-32233 expedido por la Ventanilla Única de Registro – VUR.
- Consulta de anotaciones del folio de matrícula inmobiliaria No. 005-32233 expedida por la Ventanilla Única de Registro – VUR.

8.5 CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.	**NO**
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.	NO
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.	NO

9. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.

La Urbanización La Alborada se encuentra ubicada en la zona urbana del municipio de Salgar, departamento de Antioquia, en un sector de uso predominantemente residencial conformado principalmente por viviendas de interés social y construcciones de desarrollo progresivo.

El inmueble objeto de avalúo se localiza sobre la Calle 32 con acceso mediante vía urbana local, dentro de un entorno caracterizado por edificaciones de baja altura, topografía montañosa y ocupación residencial consolidada.

Límites de la localidad:

- Norte: Sectores residenciales y vías urbanas locales.
- Oriente: Viviendas y zonas de circulación vehicular y peatonal.
- Sur: Áreas residenciales de la Urbanización La Alborada.
- Occidente: Sectores urbanos de expansión y viviendas unifamiliares.

- **Actividad Predominante**

  - Uso residencial de interés social.
  - Presencia de viviendas de autoconstrucción y desarrollo progresivo.
  - Existencia de parqueaderos privados y construcciones complementarias anexas a viviendas.
  - Circulación vehicular y peatonal de carácter barrial.
  - Sector con consolidación urbana básica y ocupación permanente.

- **Condiciones Naturales**

  - Topografía montañosa con pendientes moderadas características del municipio de Salgar.
  - Clima templado húmedo.

- Presencia de vegetación y entorno natural cercano.
- Vías urbanas locales parcialmente sin pavimentar.
- Disponibilidad de servicios públicos domiciliarios básicos en el sector.
- Condiciones urbanísticas acordes con desarrollos residenciales de interés social.

- **Estratificación Socioeconómica**

  - Sector residencial de interés social correspondiente a estratos socioeconómicos bajos y medios-bajos.
  - Predomina el uso habitacional con viviendas de desarrollo progresivo y autoconstrucción.
  - La dinámica inmobiliaria del sector se encuentra asociada principalmente a vivienda familiar y usos complementarios como parqueaderos y pequeños comercios de escala barrial.

- **Vías Importantes**

  - El inmueble cuenta con acceso mediante vías urbanas locales conectadas con la malla vial principal del municipio de Salgar.
  - La Urbanización La Alborada presenta conectividad vehicular y peatonal con sectores residenciales cercanos y equipamientos urbanos básicos.

- **Vías de Acceso y Estado**

  - Acceso por vía urbana local de circulación vehicular y peatonal.
  - El sector presenta vías parcialmente pavimentadas y algunas superficies en afirmado.
  - Condiciones de accesibilidad acordes con urbanización residencial de interés social.
  - El inmueble cuenta con acceso directo para ingreso vehicular al parqueadero.

- **Topografía**

  - Topografía montañosa con pendientes moderadas características del municipio de Salgar – Antioquia.
  - Relieve urbano consolidado con adecuaciones básicas para implantación de viviendas y parqueaderos.
  - Suelo apto para uso residencial y construcciones livianas de carácter urbano.

- **Servicios Públicos**

➢ **Educación**

- ❖El municipio de Salgar cuenta con instituciones educativas urbanas de básica y media cercanas al sector.
- ❖ Presencia de equipamientos educativos y comunitarios dentro del perímetro urbano municipal.

➢ **Salud**

- El sector cuenta con acceso a servicios básicos de salud ubicados dentro de la cabecera municipal de Salgar.
- Existencia de cobertura institucional para atención médica básica y servicios complementarios.

➢ **Seguridad**

- El municipio de Salgar cuenta con presencia institucional de Policía Nacional y organismos básicos de atención y seguridad ciudadana.
- El sector presenta dinámica residencial con flujo vehicular y peatonal de carácter barrial.

- **Servicios Comunales**

- Presencia de equipamientos comunitarios y espacios de integración vecinal dentro del perímetro urbano.
- Existencia de actividades comerciales y de servicios de pequeña escala orientadas a suplir necesidades básicas de la comunidad residente.
- El sector cuenta con infraestructura urbana básica y servicios de apoyo comunitario propios de urbanizaciones residenciales de interés social.
- La Urbanización La Alborada presenta consolidación habitacional y ocupación permanente por parte de familias residentes del municipio de Salgar.

- **Transporte**

- El inmueble objeto de avalúo cuenta con acceso mediante vías urbanas locales que permiten la conexión con la zona central del municipio de Salgar – Antioquia.

- El sector dispone de circulación vehicular y peatonal de carácter barrial, utilizada principalmente por residentes de la Urbanización La Alborada y sectores aledaños.
- El transporte en el municipio se desarrolla principalmente mediante servicio de transporte público local, motocicletas y vehículos particulares.
- La ubicación del predio permite acceso relativamente cercano a equipamientos urbanos, comercio básico y servicios comunitarios de la cabecera municipal.
- Las condiciones de movilidad y accesibilidad son acordes con un sector residencial urbano de interés social y consolidación progresiva.

- **Dinámica Inmobiliaria**

- El sector presenta una dinámica inmobiliaria asociada principalmente a vivienda de interés social y construcciones de desarrollo progresivo.
- Predomina la ocupación residencial permanente con presencia de ampliaciones, adecuaciones y construcciones complementarias como parqueaderos y garajes privados.
- La valorización del sector se encuentra influenciada por la consolidación urbana de la Urbanización La Alborada y la demanda habitacional del municipio de Salgar.
- El mercado inmobiliario local corresponde principalmente a inmuebles residenciales de estratos bajos y medios-bajos, con actividad comercial de pequeña escala y servicios básicos barriales.
- La ubicación del inmueble y su uso actual como parqueadero generan utilidad funcional para los residentes del sector.

En conclusión, la Urbanización La Alborada corresponde a un sector residencial urbano consolidado del municipio de Salgar – Antioquia, con desarrollo progresivo, acceso a servicios públicos básicos y dinámica inmobiliaria orientada principalmente a vivienda y usos complementarios de carácter barrial.

10. REGLAMENTACION URBANISTICA.

La reglamentación urbanística aplicable al inmueble objeto de avalúo se encuentra determinada por las disposiciones contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT del municipio de Salgar, Antioquia, adoptado mediante el Acuerdo Municipal No. 018 del 06 de diciembre de 2024, "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de Salgar y se dictan otras disposiciones".

De conformidad con el EOT vigente, el inmueble se localiza dentro del perímetro urbano municipal y corresponde a un sector de consolidación residencial con presencia de vivienda de interés social y usos complementarios asociados al desarrollo urbano existente.

- Clasificación Urbanística

❖ Clasificación del suelo: Suelo urbano.
❖ Tratamiento urbanístico: Residencial urbano consolidado.
❖ Uso predominante del sector: Residencial de interés social.
❖ Uso actual del inmueble: Parqueadero privado.
❖ Uso original del predio: Parqueadero comunal.
❖ Instrumento normativo aplicable: Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT del Municipio de Salgar, Acuerdo 018 de 2024.
❖ El EOT define el suelo urbano como las áreas destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos domiciliarios.

- Consideraciones Urbanísticas

❖ El inmueble hace parte de un conjunto de lotes originalmente destinados a parqueaderos comunales de la Urbanización La Alborada.
❖ Actualmente presenta ocupación consolidada mediante construcciones tipo garaje desarrolladas de manera informal sobre predio de propiedad del Municipio de Salgar.
❖ El proceso de legalización y posible enajenación de los inmuebles se encuentra soportado en actuaciones administrativas adelantadas por el Municipio de Salgar para regularizar la ocupación existente.

- Conforme al EOT adoptado mediante Acuerdo 018 de 2024, el municipio orienta el desarrollo urbano hacia procesos de consolidación, mejoramiento de vivienda y fortalecimiento del espacio urbano residencial.
- El sector cuenta con acceso a infraestructura urbana básica y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.
- El inmueble se localiza en un entorno predominantemente residencial, con acceso por vía urbana y cercanía a equipamientos y áreas consolidadas del casco urbano del municipio.
- El EOT vigente establece políticas orientadas al mejoramiento de las condiciones urbanas y a la formalización progresiva de asentamientos y desarrollos existentes dentro del perímetro urbano municipal.

11. METODOLOGÍA DE VALUACION, DESARROLLO Y CONSIDERACIONES.

11.1 METODOLOGIA DE VALUACIÓN.

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizó un método establecido por la Resolución Nº 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):

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.

11.2 DESARROLLO DE LA METODOLOGIA.

11.2.1 RELACION DE DATOS OBTENIDOS.

La siguiente relación de inmuebles contiene la información general obtenida en las investigaciones realizadas en el municipio de Salgar las mismas condiciones comparativas del inmueble.

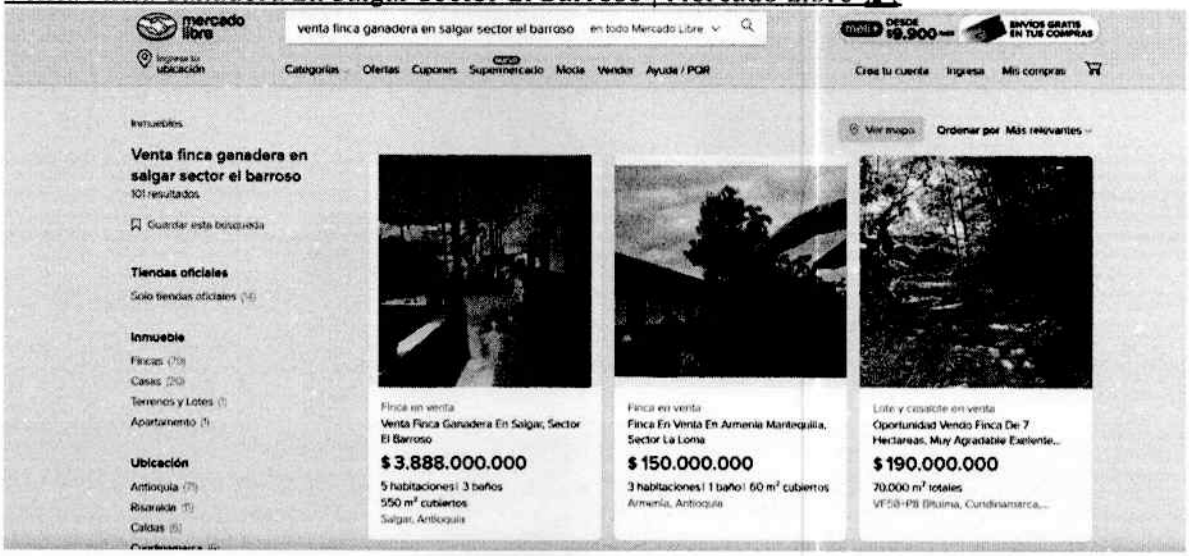
11.2.2 CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO.

El siguiente cuadro contiene la información de la depuración de los datos obtenidos con el fin de filtrar los datos homogéneos comparables con el inmueble objeto de avalúo se utilizó Método de Comparación o de Mercado para determinar el valor del

metro cuadrado de terreno. En la zona se encontraron tres (3) datos comparables en ubicación, tamaño y características al predio en estudio. Los datos de mercado encontrados se detallan a continuación:

Oferta de mercado No 1.

Venta Finca Ganadera En Salgar Sector El Barroso | Mercado Libre



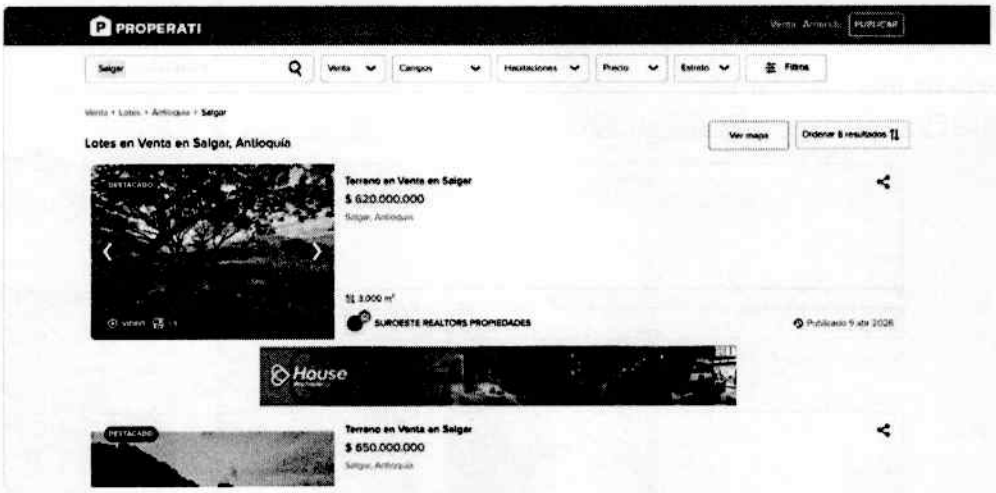
Oferta de mercado No 2

venta Lote de Terreno en Salgar, Antioquia (1607)- puntopropiedad.com



Oferta de mercado No 3

Lotes en Venta en Salgar, Antioquía | PROPERATI



ITEM	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO	PEDIDO SIN CONSTRUCCION	% NEGOCIACION	TERRENO ÁREA m²	TERRENO V/m²	NOMBRE FUENTE
1	LOTE SALGAR EL BARROSO	$495.000.000	$95.000.000	$92.150.000	132,00	$ 698.106	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-2791109762-venta-finca-ganadera-en-salgar-sector-el-barroso- JM#polycard_client=search-nordic&position=12&search_layout=stack&type=item&tracking_id=d8ea0e42-4fdb-4eb4-b699-c9a9d3b7ecc2
2	LOTE SALGAR	$76.653.301	$76.653.301	$74.353.702	110,00	$ 675.943	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/2b2d-9a0c-1985c16-1d4df954e9e5-77f2
3	LOTE SALGAR FREDONIA	$260.000.000	$110.000.000	$106.700.000	151,00	$ 706.623	https://www.properati.com.co/s/antioquia-salgar/campo/venta

Procesamientos Estadísticos: El siguiente análisis y cálculo estadístico se realiza de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 10°, 11° y 37° de la Resolución 620 de2.008 del IGAC.

MEDIA	$ 693.557
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 15.838
COEFICIENTE DE VARIACION	2,28%
LIMITE SUPERIOR	$ 709.395
LIMITE INFERIOR	$ 677.719
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	(1,19)

Análisis Descriptivo: La totalidad de los datos de mercado inmobiliario encontrados los cuales fueron procesados y analizados cuentan con condiciones y características similares y homogéneas al predio objeto de avalúo, cada uno de los datos utilizados cuenta con homogeneidad en el Uso de Suelos, topografía y equipamientos.

Se adopta el valor intermedio **$693,557.00 M2**, el cual se ajusta a la realidad de mercado de inmuebles con las características similares al predio en estudio ubicado en el sector.

12. RESULTADO DEL AVALUO.

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y la experiencia profesional, realizó la siguiente valoración:

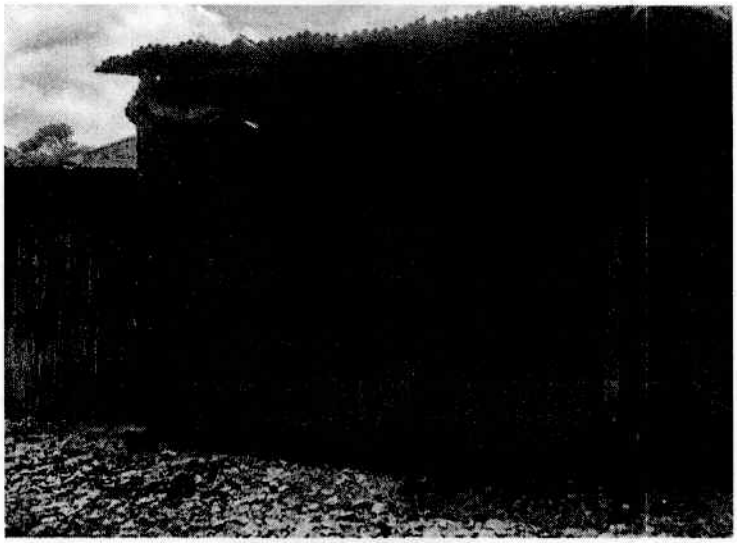
VALOR COMERCIAL TOTAL					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UND**	**CANTIDAD**	**VALOR UNITARIO**	**VALOR TOTAL**
1	TERRENO	M2	29.60	$693,557.00	$ 20.529.287,20
VALOR TOTAL DEL PREDIO					**$ 20.529.287,20**

VALOR EN LETRAS: VEINTE MILLONES QUINIENTOS VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE CON VEINTE CENTAVOS PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE.

VIGENCIA: DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 19 DEL DECRETO 1420 DEL 24 DE JUNIO DE 1.998, EL PRESENTE AVALÚO TIENE UNA VIGENCIA DE UN (1) AÑO.

EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
CC:1.057.584.803 de Sogamoso - Boyacá
RAA AVAL-1.057.584.803
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos
Tarjeta Profesional: 15217-245364 BYC

13. REGISTRO FOTOGRAFICO.



VISTA FRONTAL DE LOS LOTES PARQUEADERO

14. ANEXOS

PIN de Validación: a8a80a49

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) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1057584803, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Octubre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1057584803.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ 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
09 Oct 2019	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
09 Oct 2019	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
09 Oct 2019	Régimen Académico

PIN de Validación: e8a60e49

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
13 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 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
27 Mayo 2020	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, motocicios, motocicios, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
08 Oct 2019	Régimen Académico

PIN de Validación: e8a80be49

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	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción	Régimen
27 Mayo 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
27 Mayo 2020	Régimen Académico

PIN de Validación: e8e60e49

https://www.raa.org.co

26

Categoría 12 Intangibles

Alcances

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

Fecha de inscripción	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcances

- 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	Régimen
27 Mayo 2020	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BOSCONIA, CESAR
Dirección: BOSCONIA, CALLE 15 # 14-22
Teléfono: 3007272111
Correo Electrónico: Ing.edgar27@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero de Minas- Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia UPTC
Especialista en Gestión Territorial y Avaluos- Universidad Santo Tomás

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) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1057584803.

El(la) señor(a) EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ 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.

27

PIN de Validación: e8a80e49

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

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 Autoregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

e8a80e49

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 Mayo del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

ACTA DE INICIO

CONTRATO DE SUMINISTRO MINIMA CUANTIA N° SG-MC-012-2026 DEL 08 DE MAYO DE 2026.			
OBJETO: PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR- ANTIOQUIA - UBICADOS EN A JURISDICCION MUNICIPAL, CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS			
CONTRATISTA: EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ			
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	**MODALIDAD DE SELECCIÓN**	**VALOR DEL CONTRATO**	**PLAZO**
Mínima Cuantía	Prestación de servicios	$ 6.200.000	El plazo de ejecución del contrato será de diez (10) días

El día 14 de mayo de 2026 los suscritos, quienes declaran de forma libre y espontánea que dan por iniciada la ejecución de las actividades y obligaciones descritas en el contrato de la referencia y que conocen sus derechos y obligaciones las cuales cumplirán a entera satisfacción de su contraparte.

Por el Municipio concurren, la **SECRETARIA GENERAL, DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS MARIA VICTORIA CASTRO RESTREPO**, del contrato de la referencia, debidamente facultada y delegada para contratar mediante Decreto Municipal N° 002 del 09 de enero de 2025, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, la ley 1437 de 2011, la ley 1562 de 2012, el Decreto 1082 de 2015, el Acuerdo Municipal 014 del 28 de noviembre de 2025, y demás normas legales que las adicionen, complementen, sustituyan o deroguen, quien para los efectos del presente contrato se denomina **MUNICIPIO – CONTRATANTE**, así como quedó expreso en el contrato, por el otro lado **EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ identificado con C.C 1.057.584.803** en calidad de contratista, con el fin de dar inicio a la ejecución del contrato de suministro **SG-MC-012-2026**; con cargo al **Registro Presupuestal N° 398 del 08 de mayo de 2026.**

Para constancia se firma en el Municipio de Salgar, Antioquia, a los catorce (14) días del mes de mayo de 2026.

MARIA VICTORIA CASTRO RESTREPO
Secretaria General, de Gobierno y S.A.

EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
RPL – C.C ° N°1.057.584.803

Salgar, mayo 08 de 2026.

Señor
EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
Correo Ing.edgar27@hotmail.com
Teléfono: 300 727 21 11

Referencia: Comunicación de Aceptación de la Oferta proceso de Selección de Mínima Cuantía. SG-MC-012-2026, cuyo objeto es: PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR- ANTIOQUIA - UBICADOS EN A JURISDICCION MUNICIPAL, CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 94 ley 1474 de 2011, en concordancia con el Articulo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, me permito manifestarle que la oferta presentada con relación a la Invitación Pública de la referencia ha sido aceptada por el Municipio de Salgar, Antioquia, de acuerdo con los parámetros establecidos en la invitación pública y la propuesta presentada por usted.

Usted deberá cumplir con la ejecución del contrato de conformidad con las condiciones de la invitación publicada y con los ofrecimientos formulados en la propuesta.

Los términos generales de la descripción contractual son los siguientes:

Contratante: Municipio de Salgar, Antioquia, con NIT. 890.980.577-0.
Número del contrato: SG-MC-012-2026
Tipología del contrato: Servicio.
Nombre del Contratista: EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
Identificación: 1.057.584.803
Valor del contrato: SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/L ($ 6.200.000) IVA INCLUIDO.

OBJETO: PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR- ANTIOQUIA - UBICADOS EN A JURISDICCION MUNICIPAL, CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS.

FORMA DE PAGO: El Municipio cancelará al contratista el valor del contrato en un solo pago, de acuerdo al cumplimiento a cabalidad de las actividades del objeto contractual, lo cual deberá ser certificado y recibido a satisfacción por la supervisora del contrato, que para este caso será la Secretaría de Gobierno y servicios administrativos Municipal. Dentro de los diez (10) primeros días del mes siguiente a la presentación de los avalúos y previa presentación de los siguientes documentos:

- ✓ Factura o cuenta de cobro.
- ✓ Constancia del pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y parafiscales.
- ✓ Informe de cumplimiento o recibo a satisfacción expedido por el supervisor del contrato.

El pago se realizará mediante consignación o transferencia a la cuenta bancaria que para el efecto indique el contratista.

PLAZO DE EJECUCION: El plazo de ejecución del contrato será de diez (10) días, a partir de la firma del acta de inicio.

SUPERVISOR: María Victoria Castro Restrepo
DEPENDENCIA: Secretaria General, de Gobierno y Servicios Administrativos
CELULAR: 3218513744
CORREO: gobierno@salgar-antioquia.gov.co

OBLIGACIONES GENERALES

a) Cumplir con el objeto del contrato en la forma y tiempo pactado
b) Debe estar afiliado al Sistema de Seguridad Social.
c) Atender en forma inmediata los reclamos y sugerencias hechas por el supervisor o quien haga las veces.
d) Ejecutar el objeto contractual de acuerdo a las especificaciones y demás obligaciones contenidas en las condiciones técnicas exigidas.
e) Asumir bajo su costo y riesgo todos los gastos en que incurra para la ejecución del objeto contractual.
f) Presentar la respectiva factura, con el certificado de pagos a la seguridad social y/o parafiscal. Cumpliendo con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral y aportes parafiscales (Caja de Compensación Familiar, SENA, ICBF), según lo establecido en la Ley, cuando a ello haya lugar.

Una vez publicada la carta de aceptación en la página https://www.contratos.gov.co/ (SECOP II) el oferente tendrá que aportar el paz y salvo municipal (el proponente deberá solicitarlo a la oficina de impuestos de la Alcaldía Municipal) al correo (hacienda@salgar-antioquia.gov.co) o a la oficina de la Secretaría de Hacienda, de lo contrario se entenderá como rechazada la aceptación de la propuesta.

Así mismo, acepta que estarán a su cargo todos los impuestos, gravámenes, tasas, contribuciones y/o similares establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales, y dentro de estos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas, contribuciones y/o similares establecidos por las diferentes autoridades ambientales, que afecten el contrato y las actividades que de él se deriven, que sean imputables al objeto y alcance del presente contrato. Igualmente, todos los gastos directos e indirectos, tales como el valor de las primas, la constitución de pólizas y demás

emolumentos que impliquen el perfeccionamiento del contrato.

Una vez seleccionada la oferta, la entidad contratante procederá a publicar el contrato en la plataforma SECOP II y a remitirlo al contratista para su aceptación. El contratista contará con un (1) día hábil, contado a partir del envío del contrato, para suscribirlo y manifestar su aceptación. En caso de no efectuarse la firma dentro del término señalado, se entenderá que el contratista ha rechazado la contratación.

MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO:
Dentro del proceso de selección no se exigió la constitución de garantías, por la modalidad de selección, la forma de pago se realizará una vez se verifique la entrega total del suministro que corresponda a la calidad y especificaciones técnicas exigidas, con previo visto bueno del supervisor del contrato.

INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:
EL CONTRATISTA declara bajo la gravedad del juramento que no incurre en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad previstas en la Constitución y la Ley.

Con esta publicación de la comunicación de aceptación en el SECOP II el proponente seleccionado quedara informado de la aceptación de su oferta en los términos del Decreto 1082 de 2015.

Cordialmente,

María Victoria Castro Restrepo
Secretaria General, de Gobierno y Servicios Administrativos

	Nombre - Cargo	Firma	Fecha
Proyectó	Fabio Emilio González Naranjo - Asesor Externo de Contratación		08/05/2026
Revisó y Aprobó	María Victoria Castro Restrepo - Secretaria General, de Gobierno y Servicios Administrativos		08/05/2026
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			

REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA DE SALGAR
NIT.890980577
SECRETARIA DE HACIENDA
REGISTRO PRESUPUESTAL

Fecha de Impresión: 14/05/2026
Hora de Impresión: 3:41:46p. m.
Página 1 de 1

NÚMERO: 398

Fecha: 08/05/2026

Dependencia: ADMINISTRACION CENTRAL

Certifico REGISTRO PRESUPUESTAL por valor de: $ 6,200,000,00

SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL Y 00 / 100 PESOS ML.)

Con cargo a:

DISPONIBILIDAD: 268 C.COSTOS: 1.1 DESPACHO DEL ALCALDE

CPET	C.INVERSION	CPC	SECCION	CONS/BPIN	FUENTE	NOMBRE	VALOR
1.1.2.02.02.007	0		16	02	2-1210-SGP Libre Destinacion	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios, y servicios de arrendamiento y leasing	6,200,000,00

Dentro del Presupuesto de Egresos de la vigencia de: 2026

A favor de: EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ - 1057584803

Por concepto de: SG-MC-012-2026 PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALUOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR- ANTIOQUIA UBICADOS EN LA JURISDICCION MUNICIPAL CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS.

Firma Funcionario Autorizado

ELABORO: ESTEFANIA BLANDON SANMARTIN



REPUBLICA DE COLOMBIA
ALCALDIA DE SALGAR
NIT.890980577
CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD

NÚMERO: 268

Fecha: 30/04/2026

Vencimiento: 31 de diciembre

Dependencia: ADMINISTRACION CENTRAL

Certifico disponibilidad por valor de $ 14.000.000

(CATORCE MILLONES Y 00 / 100 PESOS ML.)

Con cargo a:

CCPET	CINVERSION	CPC	SECCIÓN	CONS/BPIN	FUENTE	NOMBRE	VALOR
2.1.2.02.02.007	0		16	02	2-1210-SGP Libre Destinacion	Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios, y servicios de arrendamiento y leasing	14.000.000,00

TOTAL: 14.000.000,00

Nombre Proyecto: -

Dentro del presupuesto de Egresos de la vigencia: 2026

Por concepto de: PRESTACION DE SERVICIOS PARA EL AVALUO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES PERTENECIENTES AL MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA.

Firma Funcionario Autorizado

ELABORO: SIRLEY BIBIANA TOBON MUÑOZ

ACTA DE TERMINACION Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO DE MINIMA CUANTIA N° SG-MC-012-2026 DEL 8 DE MAYO DE 2026 SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE SALGAR Y EL SEÑOR EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ.

CONTRATO NÚMERO: SG-MC-012-2026

CONTRATANTE: MUNICIPIO DE SALGAR
NIT. 890.980.577-0
VÍCTOR RAÚL MAYA CEBALLOS
C.C. No. 3 568 135
Representante Legal

CONTRATISTA: EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
C.C. N° 1.057.584.803

OBJETO: "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA, UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL, CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS".

VALOR DEL CONTRATO: SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/L ($6.200.000,00).

PLAZO: El plazo del contrato será de diez (10) días calendario constados a partir de la aceptación de la propuesta.

SUSCRIPCIÓN ACTA DE INICIO: 14 de mayo del 2025

Entre los suscritos a saber, por un lado **MARIA VICTORIA CASTRO RESTREPO** identificada con cédula de ciudadanía 21.981.475 quien obra en nombre y representación del Municipio de Salgar – Antioquia con NIT 890980577, en calidad de Secretaria General, de Gobierno y Servicios Administrativos debidamente facultada y delegada para contratar mediante Decreto Municipal N° 002 del 09 de enero de 2025, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, la ley 1437 de 2011, la ley 1562 de 2012, el Decreto legislativo 019 de 2012, el Decreto 1082 de 2015, el Acuerdo Municipal 017 del 22 de noviembre de 2024, y demás normas legales que las adicionen, complementen, sustituyan o deroguen y quien ejerció como SUPERVISORA DEL CONTRATO, y del otro lado **EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ**, identificado con cédula de ciudadanía **1.057.584.803** en su calidad de contratista hemos convenido dar por terminado y liquidar de manera bilateral el contrato de Suministro Mínima Cuantía **N° SG-MC-012-2026** del 8 de mayo de 2026 previas las siguientes consideraciones:

1. Que entre las partes se suscribió el contrato de Mínima Cuantía **N° SG-MC-012-2026** del 8 de mayo de 2026 el cual tiene por objeto "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA, UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL, CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS".

2. Que el valor acordado entre las partes inicialmente fue por la suma de SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/L ($6.200.000,00).

3. Que una vez perfeccionado y legalizado el contrato de Mínima Cuantía N° SG-MC-012-2026 del 8 de mayo de 2026 las partes de común acuerdo deciden dar inicio a partir del 14 de mayo hasta diez (10) días calendario contados a partir de la aceptación de la propuesta.

4. Que de acuerdo con la ejecución presentada ante la Secretaria General de Gobierno y Servicios Administrativos no se observa reparo alguno frente a la ejecución del contrato, motivo por el cual el contrato fue ejecutado a satisfacción durante el cumplimiento del mismo y conforme lo señala la supervisión designada para el efecto.

5. Que el estado financiero y presupuestal del convenio es el siguiente:

ASPECTO FINANCIERO

Valor del contrato inicial:	$6.200.000,00
Valor Adición:	$0.00
Valor Total del contrato:	$6.200.000,00
Valor Ejecutado:	$6.200.000,00
Valor pagado al contratista:	$6.200.000,00
Saldo por pagar al contratista:	$0.00
Saldo a liberar:	$0.00

ASPECTO LEGAL

De acuerdo con la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007 y demás normas legales vigentes, el contrato de Mínima Cuantía N° SG-MC-012-2026 del 8 de mayo de 2026, se liquida entre las partes, por haberse dado la terminación, cumplido totalmente el objeto del mismo y efectuados los pagos debidamente ejecutados, en consecuencia, **EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ,** identificado con cédula de ciudadanía **1.057.584.803** renuncia a cualquier reclamación de derechos o estipulaciones contractuales, teniendo

en cuenta que el MUNICIPIO realizó debidamente la cancelación del valor correspondiente al 100% de las actividades pactadas.

SALVEDADES

Por el MUNICIPIO: Ninguna
Por el CONTRATISTA: Ninguna

En mérito de lo expuesto las partes,

ACUERDAN

PRIMERO: Dar por terminado el día 24 de mayo de 2026 el contrato según plazo estipulado dentro del mismo y recibido a satisfacción la ejecución del contrato de Mínima Cuantía **N° SG-MC-015-2025** del 8 de mayo de 2026 suscrito entre el señor **EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ,** identificado con cédula de ciudadanía **1.057.584.803** y el MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA, el cual tuvo por objeto "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA, UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL, CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS".

SEGUNDO: Dar por liquidado bilateralmente de conformidad con la parte considerativa el contrato de Mínima Cuantía **N° SG-MC-015-2025** del 8 de mayo de 2026 suscrito entre el señor **EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ,** identificado con cédula de ciudadanía **1.057.584.803** y el MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA, el cual tuvo por objeto "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA, UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL, CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS".

TERCERO: Las partes aprueban la terminación y liquidación bilateral del contrato de Mínima Cuantía **N° SG-MC-015-2025** del 8 de mayo de 2026 de conformidad con la parte considerativa de la presente acta y de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la ley 80 de 1993, articulo 11 de la ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes y reglamentarias, dejando constancia que el contratista y el Municipio se declaran a PAZ Y SALVO por todo concepto.

Para constancia se firma en el MUNICIPIO DE SALGAR, ANTIOQUIA, a los once (11) días de septiembre de 2026.

MARIA VICTORIA CASTRO RESTREPO
Secretaria General, de Gobierno y S.A.

EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ.
Contratista

PAZ Y SALVO

Yo, **MARÍA VICTORIA CASTRO RESTREPO** en calidad de la Secretaria General, de Gobierno y Servicios Administrativos, me permito certificar que el señor **EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ** identificado con cédula de ciudadanía **N° 1.057.584.803**, se encuentra a PAZ Y SALVO en cuanto al objeto "**PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA, UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL, CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS**".

En su condición de contratista para ejecutar el contrato de Mínima Cuantía **N°. SG-MC-012-2026 DEL 8 DE MAYO DE 2026.**

El presente Paz y Salvo se expide en el municipio de Salgar – Antioquia, a cuatro (4) días del mes de septiembre del 2026.

Atentamente,

MARÍA VICTORIA CASTRO RESTREPO
Secretaria General, de Gobierno y Servicios Administrativos
Supervisora

Mediante la suscripción de la presente acta, el supervisor del contrato deja constancia del cierre del expediente.

INFORMACION GENERAL DEL CONTRATO / CONVENIO

Esta información es transcrita tal cual como figura en los respectivos documentos contractuales de los que se refiere:

CONTRATO CONVENIO	**X**	NÚMERO:	**SG-MC-012-2026**
		FECHA DE SUSCRIPCION:	8 de mayo de 2026
FECHA DE INICIO DEL CONTRATO:			14 de mayo de 2026
OBJETO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALÚOS DE INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALGAR – ANTIOQUIA, UBICADOS EN LA JURISDICCIÓN MUNICIPAL, CON FINES DE DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE CADA UNO DE ELLOS.			
DEPENDENCIA CONTRATANTE:		MUNICIPIO DE SALGAR	
CONTRATISTA		NOMBRE:	EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ
		NIT	1.057.584.803
VALOR (Incluyendo Adiciones) [$]:		**SEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/L ($6.200.000,00).**	
PLAZO (Incluyendo Prórrogas):		El plazo del contrato será de diez (10) días calendario constados a partir de la aceptación de la propuesta.	
FECHA DE TERMINACION DEL CONTRATO:			24 de mayo del 2026
FECHA DE LIQUIDACION DEL CONTRATO:			11 de septiembre del 2026
IDENTIFICACION DEL PROCESO EN SECOP:			**SG-MC-012-2026**

INFORMACIÓN GARANTÍA UNICA

GARANTIA	**No.**	N/A
	FECHA EXPEDICION:	N/A
	ASEGURADORA:	N/A

AMPAROS	**VENCIMIENTO**		
	DIA	**MES**	**AÑO**
Buen manejo y correcta inversión del anticipo			
Pago anticipado			
Cumplimiento			
Calidad del servicio			
Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales			
Estabilidad y calidad de la obra			

Calidad y correcto funcionamiento de los bienes y equipos suministrados			
Responsabilidad civil extracontractual			

GARANTÍA ÚNICA DE CUMPLIMIENTO: Por la cuantía, la forma de pago, la modalidad de contratación, por la discrecionalidad del alcalde y de acuerdo al artículo 7 de la ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, no se exigirá garantía en el presente contrato.

Dando cumplimiento a la normatividad vigente, se procede a realizar el cierre del expediente del proceso de contratación.

Para constancia, se firma la presente acta el 11 días de septiembre del 2026.

MARIA VICTORIA CASTRO RESTREPO
Secretaria General de Gobierno y Servicios Administrativos
Supervisora del contrato

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario

001

2. Concepto 0 2 Actualización

4. Número de formulario 141172261551

(415)7707212489984(8020) 000014117226155 1

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional		14. Buzón electrónico
1 0 5 7 5 8 4 8 0 3	1	Impuestos y Aduanas de Valledupar	2 4	

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente	25. Tipo de documento	26. Número de Identificación	
Persona natural o sucesión ilíquida 2	Cédula de Ciudadanía 1 3	1 0 5 7 5 8 4 8 0 3	

Lugar de expedición / 28. País	29. Departamento	30. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Boyacá 1 5	Sogamoso 7 5 9

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres
ORTIZ	RAMIREZ	EDGAR	ALEXANDER

35. Razón social

36. Nombre comercial	37. Sigla

UBICACIÓN

38. País	39. Departamento	40. Ciudad/Municipio
COLOMBIA 1 6 9	Cesar 2 0	Valledupar 0 0 1

41. Dirección principal: CL 3 N BIS 43 A 111 MZ B CA 22

42. Correo electrónico: ing.edgar27@hotmail.com

43. Código postal	44. Teléfono 1	45. Teléfono 2
	3 0 0 7 2 7 2 1 1 1	

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades		Ocupación	
46. Código	47. Fecha inicio actividad	48. Código	49. Fecha inicio actividad	50. Código 1	2	51. Código	52. Número establecimientos
7 7 1 2	2 0 1 2 1 2 0 5	4 2 9 0	2 0 1 6 0 5 1 0	6 8 2 0	7 0 2 0		

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código: 5 4 9

05- Impto. renta y compl. régimen ordinar

49 - No responsable de IVA

Usuarios aduaneros

54. Código

Exportadores

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
		57. Modo			
		58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos SI [ ] NO [X] 60. No. de Folios: 0

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso, Parágrafo del artículo 1.6.1.2.6 del Decreto 1625 del 2016. De igual manera al formalizar el trámite el usuario fue informado y acepta la política de tratamiento de datos ley 1581 de 2012.

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre ORTIZ RAMIREZ EDGAR ALEXANDER

985. Cargo CONTRIBUYENTE

Fecha generación documento PDF: 25-08-2026 02:25:11PM

COPIA CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

Certificado
Bancario

Martes, 25 de Agosto de 2026

Señor(a)
A QUIEN PUEDA INTERESAR

BANCOLOMBIA S.A. se permite informar que EDGAR ALEXANDER ORTIZ RAMIREZ identificado(a) con CC 1057584803, a la fecha de expedición de esta certificación, tiene con el banco los siguientes productos:

Producto	No. Producto	Fecha Apertura	Estado
CUENTA DE AHORROS	52481805139	2012/04/07	ACTIVA

***Importante:** Esta constancia solo hace referencia a los productos mencionados anteriormente.

*Si desea verificar la veracidad de esta información, puede comunicarse con la Sucursal Telefónica Bancolombia los siguientes números: Medellín - Local: (60-4) 510 90 00 - Bogotá - Local: (60-1) 343 00 00 - Barranquilla - Local: (60-5) 361 88 88 - Cali - Local: (60-2) 554 05 05 - Resto del país: 01800 09 12345. Sucursales Telefónicas en el exterior: España (34) 900 995 717 - Estados Unidos (1) 1 866 379 97 14.

Catalina Cortés Uribe.
Gerente Servicios Contact Center & BPO.

Bancolombia