DIEGO IVAN MORENO DAZA
INGENIERO CIVIL - ESPECIALISTA EN INTERVENTORIA
PERITO AVALUADOR

INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE URBANO DE USO INSTITUCIONAL OFICINAS JUZGADOS

DIRECCION DEL INMUEBLE
EDIFICIO ALIMENTOS HERPO PH
CARRERA 10 No 4 – 64 BARRIO EL CENTROMUNICIPIO DE FLORIDABLANCA.





PROPIETARIA
PEDRO ELIAS ANGEL PAMPLONA

AVALUADOR RESPONSABLE
DIEGO IVAN MORENO DAZA
RAA 13.722.972 PIN DE VALIDACION bf4b0b52

FECHA DE LA VALUACION
OCTUBRE 7 DE 2026

Calle 48 N°39 – 41 Apartamento 802 Barrio Cabecera – Bucaramanga.
Celular: 318-2151977. Teléfono Fijo: 607 – 6810362.
Email: diemoda@hotmail.com

Floridablanca, 7 de octubre de 2026

Señor:
PEDRO ELIAS ANGEL PAMPLONA
Ciudad

Apreciado Señor

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado del bien inmueble de propiedad del Señor Sr Pedro Elías Ángel Pamplona CC No 91’070.642, predio ubicado en el edificio de Alimentos Herpo PH de la Carrera 10 N° 4 – 64 del Barrio el Centro de la ciudad de Floridablanca Santander.

El Valor de Mercado ha sido elaborado con fundamento en las Normas Internacionales de Valuación (IVS), bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales.
La Metodología aplicada corresponde a la reglamentada por el IGAC en su resolución 0941 del 31 de julio de 2026.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de **SON: DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS CON 87/100 MCTE ($2.258’400.864,87).**

Atentamente,



DIEGO IVAN MORENO DAZA
Ingeniero Civil - Especialista en Interventoría - Perito Avaluador.

Calle 48 N°39 – 41 Apartamento 802 Barrio Cabecera – Bucaramanga.
Celular: 318-2151977. Teléfono Fijo: 607 – 6810362.
Email: diemoda@hotmail.com

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de un predio urbano destinado Uso Institucional (oficinas – juzgados), conformado por el terreno y la construcción sobre él levantada.

1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado de define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Sr Pedro Elías Ángel Pamplona CC No 91’070.642.

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO: Concejo Superior de la Judicatura.

1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION: Asuntos legales.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

Primer y Segundo Piso adecuados para oficinas, ubicado en el edificio de Alimentos Herpo PH de la Carrera 10 N° 4 – 64 Barrio el centro Municipio de Floridablanca.

1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE: Uso Institucional.

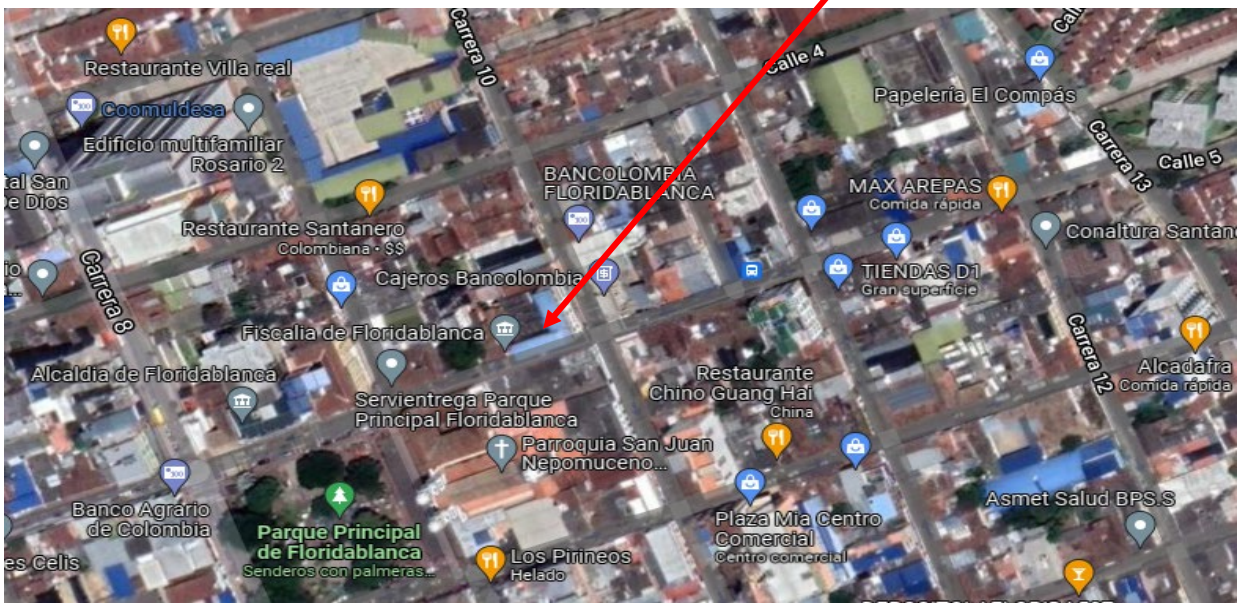
1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

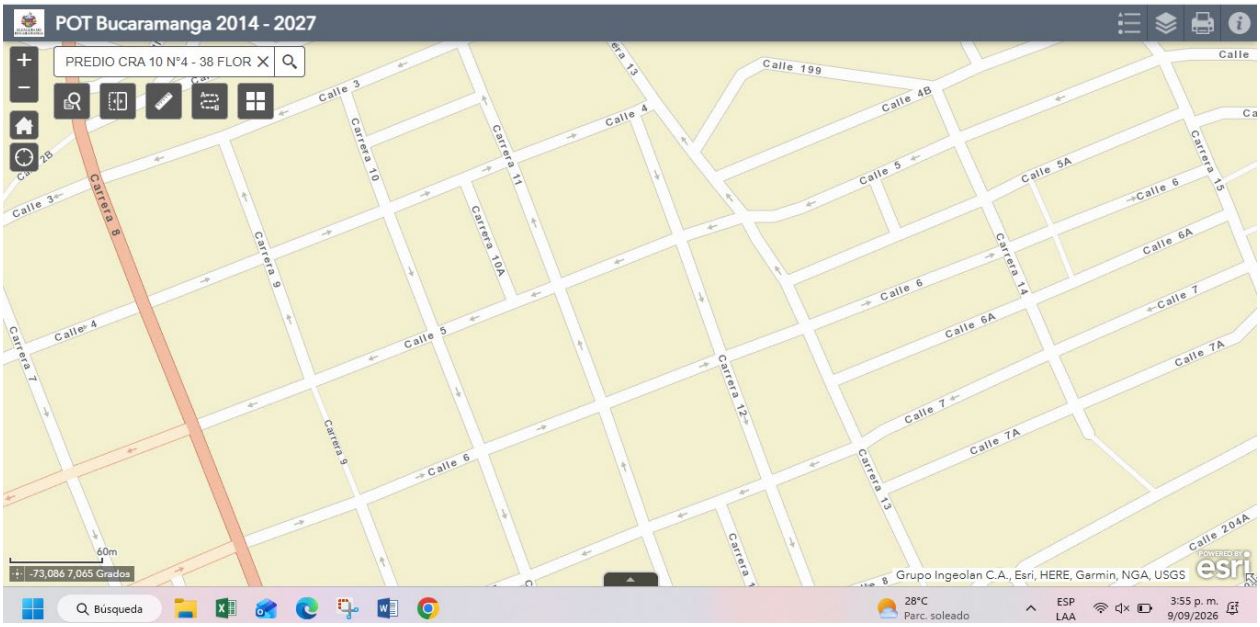
Sr Pedro Elías Ángel Pamplona CC No 91’070.642.

1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE: Carrera 10 N° 4 – 64.
1.10.1. URBANIZACION: Barrio el Centro.
1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Floridablanca.
1.10.3. DEPARTAMENTO: Santander.

1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

LOCALIZACION SATELITAL
PREDIO DE LA CARRERA 10 N° 4 – 64 BARRIO EL CENTRO
EDIFICIO ALIMENTOS HERPO PROPIEDAD HORIZONTAL
MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA – SANTANDER





LOCALIZACION GEOPORTAL DEL IGAC
PREDIO DE LA CARRERA 10 N° 4 – 64 BARRIO EL CENTRO
EDIFICIO ALIMENTOS HERPO PROPIEDAD HORIZONTAL



FICHA PREDIAL N° 2006824 - UNIDAD PREDIAL

INFORMACIÓN GENERAL — **Nro ficha** - 2006824

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Municipio:	[276] - FLORIDABLANCA	**Zona:**	URBANO
Corregimiento:	Casco Urbano	**Sector:**	[001] - SECTOR 1
Manzana/Vereda:	MNZ-0033	**Predio:**	00902
Característica:	IGAC 8	**Informalidad:**	No
Tipo predio:	No disponible		
Destino:	COMERCIAL	**Estrato:**	No disponible
Cédula catastral:	27610010010033009020001000 30		
Número Predial Anterior:	68276010100330309 02	**Ver Predio:**	
NPN:	68276010100000033090290000003 0	EXPORTAR	Seleccione
Código Homologado:	BWA0001YRBA		
Nupre:	No disponible		
Predio padre:	1006822		

DIRECCIONES DEL PREDIO

Principal	Tipo	Dirección
Si	Real	K 10 4 54 60 64 ED ALIMENTOS HERPO

DIRECCIÓN MODELO LADM COL

Tipo de dirección	Dirección principal	Dirección Inmueble	Código postal	Detalle

No se han encontrado resultados para su búsqueda

INFORMACIÓN DE ÁREAS

Áreas Alfanuméricas

Área de terreno unidad predial:	253 m²	Coeficiente de copropiedad:	0 %
Área lote privada:	0 m²	Área construida privada:	473 m²
Área lote común:	0 m²	Área construida común:	0 m²
Área total lote:	0 m²		

Áreas Geográficas

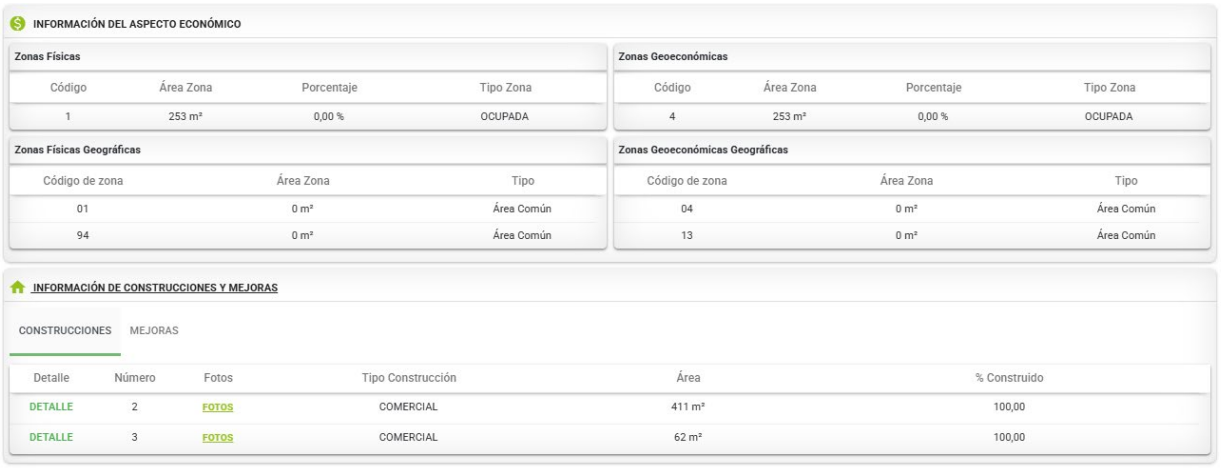
Área Terreno Privada:	No disponible	Área Terreno Común:	0 m²
Área Total:	0 m²		

INFORMACIÓN DATOS DE VISITA

Tipo novedad NPN	Novedad FMI	Observación	Fecha visita	Resultado visita	Detalle

No se han encontrado resultados para su búsqueda

Calle 48 N°39 – 41 Apartamento 802 Barrio Cabecera – Bucaramanga.
Celular: 318-2151977. Teléfono Fijo: 607 – 6810362.
Email: diemoda@hotmail.com



INFORMACIÓN DEL ASPECTO ECONÓMICO

Zonas Físicas

Código	Área Zona	Porcentaje	Tipo Zona
1	253 m²	0,00 %	OCUPADA

Zonas Geoeconómicas

Código	Área Zona	Porcentaje	Tipo Zona
4	253 m²	0,00 %	OCUPADA

Zonas Físicas Geográficas

Código de zona	Área Zona	Tipo
01	0 m²	Área Común
94	0 m²	Área Común

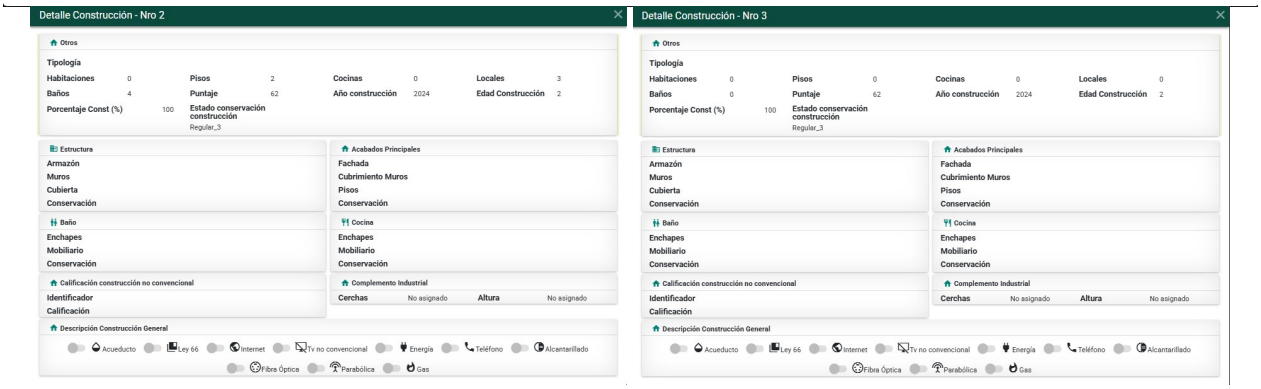
Zonas Geoeconómicas Geográficas

Código de zona	Área Zona	Tipo
04	0 m²	Área Común
13	0 m²	Área Común

INFORMACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

CONSTRUCCIONES | MEJORAS

Detalle	Número	Fotos	Tipo Construcción	Área	% Construido
DETALLE	2	FOTOS	COMERCIAL	411 m²	100,00
DETALLE	3	FOTOS	COMERCIAL	62 m²	100,00



Detalle Construcción - Nro 2

Otros
Tipología
Habitaciones 0 | Pisos 2 | Cocinas 0 | Locales 3
Baños 4 | Puntaje 62 | Año construcción 2024 | Edad Construcción 2
Porcentaje Const (%) 100 | Estado conservación construcción Regular_3

Estructura
Armazón
Muros
Cubierta
Conservación

Acabados Principales
Fachada
Cubrimiento Muros
Pisos
Conservación

Baño
Enchapes
Mobiliario
Conservación

Cocina
Enchapes
Mobiliario
Conservación

Calificación construcción no convencional
Identificador
Calificación

Complemento Industrial
Cerchas No asignado | Altura No asignado

Descripción Construcción General
Acueducto | Ley 66 | Internet | Tv no convencional | Energía | Teléfono | Alcantarillado | Fibra Óptica | Parabólica | Gas

Detalle Construcción - Nro 3

Otros
Tipología
Habitaciones 0 | Pisos 0 | Cocinas 0 | Locales 0
Baños 0 | Puntaje 62 | Año construcción 2024 | Edad Construcción 2
Porcentaje Const (%) 100 | Estado conservación construcción Regular_3

Estructura
Armazón
Muros
Cubierta
Conservación

Acabados Principales
Fachada
Cubrimiento Muros
Pisos
Conservación

Baño
Enchapes
Mobiliario
Conservación

Cocina
Enchapes
Mobiliario
Conservación

Calificación construcción no convencional
Identificador
Calificación

Complemento Industrial
Cerchas No asignado | Altura No asignado

Descripción Construcción General
Acueducto | Ley 66 | Internet | Tv no convencional | Energía | Teléfono | Alcantarillado | Fibra Óptica | Parabólica | Gas

DELIMITACION DEL SECTOR:
La casa está ubicada en la Comuna Casco Antiguo está delimitada así:

Área Homogénea del Casco Antiguo.

a. **Delimitación.** Es el sector comprendido entre las calles 3 y 10 y entre la autopista y la carrera 13 del Casco Antiguo de Floridablanca, con una extensión de 46,20 Ha. Tiene dos subáreas; una compuesta por las cuatro manzanas alrededor del parque principal y otra compuesta por las demás manzanas del Casco Antiguo.

Acciones. Las acciones principales están contenidas dentro de la creación de espacio público y la reorganización del sistema urbano. El Casco Antiguo es un área de marcado deterioro urbano que requiere acciones para desarrollar la Renovación Urbana de manera que consolide un sector, que tiene todos los servicios públicos y complementarios deseables ya garantizados, configurando una nueva lectura de la malla urbana armonizándola con los valores culturales o patrimoniales existentes, sin que genere rupturas conflictivas en la interpretación del modelo de ciudad. La acción de Renovación Urbana implica la liberación de los espacios constreñidos para crear espacio público a partir del cual se articule la vida social y cultural de los Floridenos. El

fortalecimiento de los símbolos de poder terrenal y presencia divina propios de la disposición espacial de la fundación, valores estos que se encuentran muy presentes en la cultura y la memoria colectivas

El inmueble ubicado sobre la carrera 12 entre calles 4 y 5 del casco urbano antiguo del Municipio de Florida Blanca Santander, a 4 cuadras del parque principal del Municipio en donde se encuentra la alcaldía Municipal, la plaza de mercado, diferentes entidades bancarias y de servicios.
El inmueble es una construcción de tres pisos recientemente remodelada adecuada para uso Institucional Oficinas de los Juzgados.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:
Las construcciones existentes son edificios de uso mixto, oficinas y locales Comerciales a nivel de primeros pisos y vivienda en los pisos superiores, pertenecen a un estrato 3 para vivienda y sin estrato para comercio.

El sector está conformado por los siguientes barrios:
Florida, Pirineos, Andes, Cracovia, Favuis, Casco Antiguo y Florida Real, Villas de San Francisco, Paraguitas, Villa Jardín, Santa Coloma, Villa Piedra del Sol, Estancia Campestre, El Manantial, Portal de Castilla, Quintas de la Florida, Acacias, El Verde, Sena, Colegio Agustiniano, Universidad Santo Tomás, El Recreo, La Paz, Ciudadela Los Príncipes, Portal del Siglo XXI, Ministerio de Obras INVIAS, Buenos Aires, Costado sur de la calle 200, Seminario, Turena.

Y se delimita así:
Por el Norte: Con el Barrio El Piragüitas y Bucarica
Por el Sur: Con La urbanización Cracovia.
Por el Oriente: Con la Urbanización Altamira y La Ronda.
Por el Occidente: Con el Barrio La Paz.

1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:
Es un sector totalmente consolidado con todos los servicios públicos básicos satisfechos, de un estrato residencial 3 y sin estrato para el sector comercial, con un excelente equipamiento comunal (el mismo de la localidad), con excelentes condiciones ambientales y de habitabilidad. No tiene aspectos negativos que influyan en el valor del inmueble y si tiene muchos aspectos positivos que valoran el predio.

1.14. VIAS DE ACCESO:
1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:
La vía más importante es la carrera 8 y la calle 5 que comunican al predio con otros sectores del Municipio - La calle 5 es una vía de una calzada, doble carril, un solo sentido y la carrera 8 vía de una calzada doble carril, doble sentido sin separador, construidas en concreto flexibles, en aceptable estado de conservación.

1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:
La carrera 10, vía de una calzada doble carril en concreto asfáltico en buen estado de conservación y mantenimiento. Calle 4 vía de una calzada un solo carril un solo sentido construida en piedra en buen estado de conservación y mantenimiento.
Para Llegar al predio, se va por la Autopista Bucaramanga Piedecuesta, en el sitio papi quiero piña, se sube al casco urbano antiguo del Municipio y por la calle 4 se llega a la carrera 10 hasta encontrar el predio objeto del presente avalúo.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:
El sector cuenta con andenes, sardineles y su estado de conservación y mantenimiento son buenos.

1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:
Acueducto: Redes del Acueducto metropolitano de Bucaramanga.
Alcantarillado, Redes de aguas negras y lluvias de EMPAS SA, Petar (planta de tratamiento ubicada en el anillo vial).
Aseo: Rediba.
Teléfono: Telecom y Tele Bucaramanga.
Gas: Redes de Metro gas.
Televisión Telmex.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:
Para el sector el transporte público se usa el servicio de Transporte de Unitransa y Transcolombia, Trans Girón y Trans Piedecuesta rutas que pasan por el sector, tienen una buena frecuencia, y prestan el servicio hasta altas horas de la noche. El servicio de taxis es excelente y se presta las 24 horas del día.

1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:
Estrato 3 para vivienda y sin estrato para comercio.

1.18. FECHA DE LA VISITA: octubre 5 de 2026.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:
Certificado de Libertad y Tradición.
Escritura Pública de Compraventa No. 210 del 15 de febrero de 2011, de la Notaría 1 del círculo de Floridablanca.
Recibo de Pago de Impuesto Predial.

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	Pedro Elías Ángel Pamplona CC No 91'070.642.
ESCRITURA PÚBLICA #	CV No 210 del 15 febrero de 2011.
NOTARIA	I de Floridablanca.
MATRICULA INMOBILIARIA #	300 - 223540
CÉDULA CATASTRAL #	68 – 276 - 01-01-033-0030 - 902
ESCRITURA DE PROP. HORIZONTAL	717 del 17 de II de 1995
NOTARIA	I de Bucaramanga
COEFICIENTE COPROPIEDAD	47.80%.

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

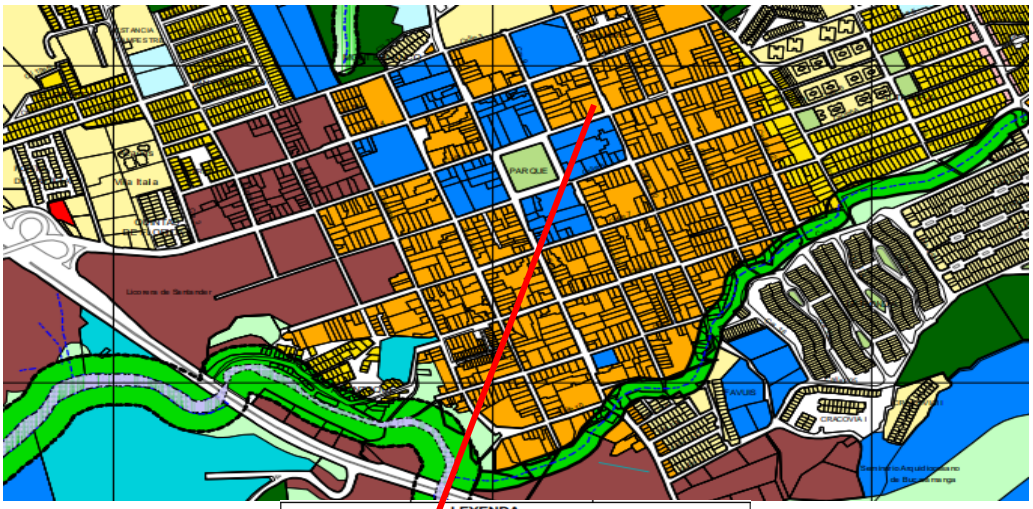
Según el POT vigente para el Municipio de Florida Blanca aprobado según acuerdo N° 036 de 2001 del Honorable CONCEJO municipal, el uso del sector es el siguiente:

El POT vigente para la ciudad de Floridablanca, según el Decreto 087 de abril 3 de 2013, "Por medio del cual se compendia el contenido de los Acuerdos Municipales N°. 036 de noviembre 09 de 2001, N°025 de octubre 16 de 2002, N°008 de octubre 12 de 2005 y N°001 de febrero 25 de 2013, que contienen las disposiciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Floridablanca".

Artículo 156° Localización de las Áreas Homogéneas.
Adóptese la delimitación de áreas homogéneas del mapa 10F: Áreas Homogéneas. Las áreas homogéneas de Floridablanca son:

ÁREA HOMOGÉNEA	EXTENSIÓN	ÁREA HOMOGÉNEA	EXTENSIÓN
Casco Antiguo	49,25 Ha	El Carmen	77,70 Ha
Altamira	115,64 Ha	El Reposo	128,67 Ha
Bucarica	48,27 Ha	El Sena	251,24 Ha
Ciudad Valencia y Lagos	155,38 Ha	La Cumbre	165,25 Ha
Cañaveral	126,00 Ha	Santana	78,67 Ha
El Caldas	79,12 Ha	Valle de Mensulí (Expansión)	230,60 Ha
El Bosque	237,85 Ha	Valle de Río Frío y Aranzoque (Expansión)	434,63 Ha

PLANO 15 F AREA DE ACTIVIDAD
AREA DE ACTIVIDAD AAM – T2 AREA ACTIVIDAD MIXTA TIPO 2
PREDIO DE LA CARRERA 10 N° 4 – 64 BARRIO EL CENTRO
EDIFICIO ALIMENTOS HERPO PROPIEDAD HORIZONTAL



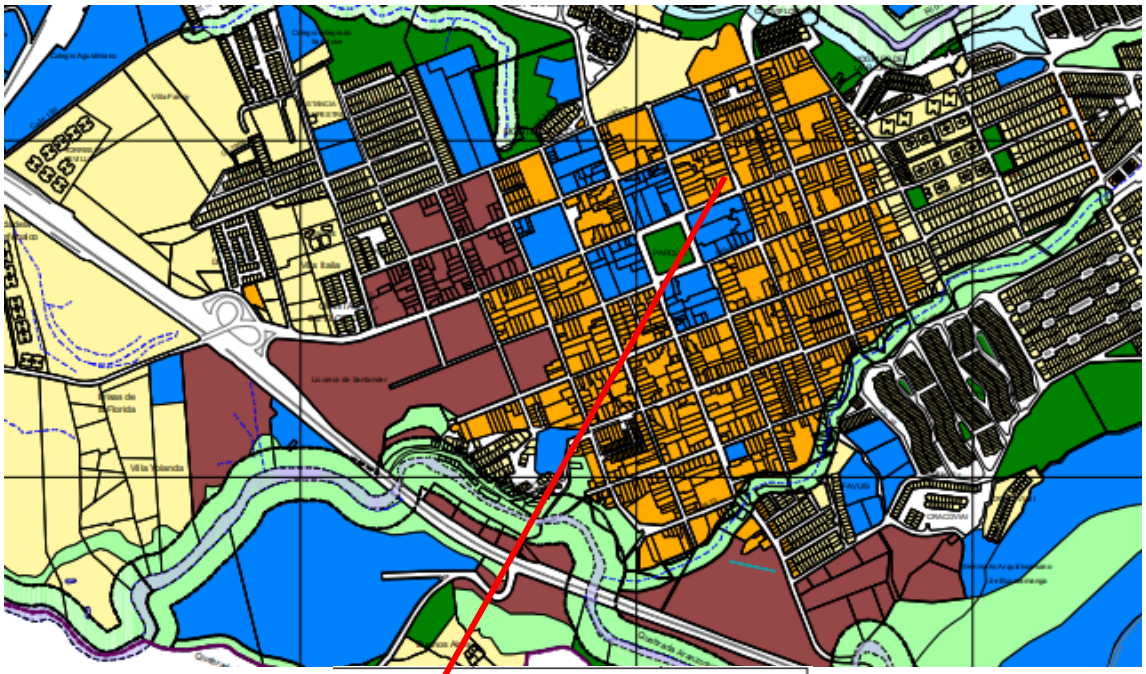
LEYENDA

ACTIVIDADES URBANAS	AREA (Ha)	(%)
Area de Actividad Ambiental		
(AAA-ZAP) Zona de Alta Pendiente y Afectaciones Ambientales	165,74	10,95
(AAA-ZRQ) Zona de Rondas de Rios y Quebradas	129,81	8,58
Area de Actividad Especializada		
(AAE-SIT) Sistema Integrado de Transporte	0,60	0,04
(AAE-ZAI) Zona de Actividad Industrial	18,83	1,24
(AAE-ZAR) Zona de Actividad Recreativa	24,69	1,63
(AAE-ZAS_T1) Zona de Actividad de Servicios Institucionales Tipo1	14,90	0,98
(AAE-ZAS_T2) Zona de Actividad de Servicios Institucionales Tipo2	67,92	4,49
(AAE-ZAS_T3) Zona de Actividad de Servicios InstitucionalesTipo3	6,64	0,44
(AAE-ZME) Zona de Manejo del Espacio Público	20,43	1,35
(AAE-ZVP) Zonas Verdes Públicas	11,50	0,76
(AAE-ZVU) Zonas Verdes Urbanas	86,27	5,70
Area de Actividad Mixta		
(AAM-T1) Area de Actividad Mixta Tipo1	14,46	0,96
(AAM-T2) Area de Actividad Mixta Tipo 2	39,33	2,60
(AAM-T3) Area de Actividad Mixta Tipo3	5,62	0,37
(AAM-T4) Area de Actividad Mixta Tipo4	27,10	1,79
Area de Actividad Residencial		
(AAR_T1) Area de Actividad Residencial Tipo 1	275,91	18,24
(AAR_T2) Area de Actividad Residencial Tipo 2	261,90	17,31
Expansion Urbana	22,08	1,46
DMI_ZRP Zona de Recuperación para la Preservación.	61,49	4,06
DMI_ZRU Zona de Recuperación para la Producción.	9,15	0,60
DMI_ZSU Zonas Susburbanas de Desarrollo.	2,46	0,16
SUBTOTAL*	1266,81	83,73

*Esta sumatoria no incluye los valores correspondientes a vías, separadores y otros, los cuales sumados a los ítems de esta tabla generan un total de 1513,04 Hectáreas que equivale al área enmarcada dentro del perímetro urbano.

Calle 48 N°39 – 41 Apartamento 802 Barrio Cabecera – Bucaramanga.
Celular: 318-2151977. Teléfono Fijo: 607 – 6810362.
Email: diemoda@hotmail.com

PLANO F – 12 USOS DEL SUELO URBANO
COMERCIAL Y DE SERVICIOS
PREDIO DE LA CARRERA 10 N° 4 – 64 BARRIO EL CENTRO
EDIFICIO ALIMENTOS HERPO PROPIEDAD HORIZONTAL

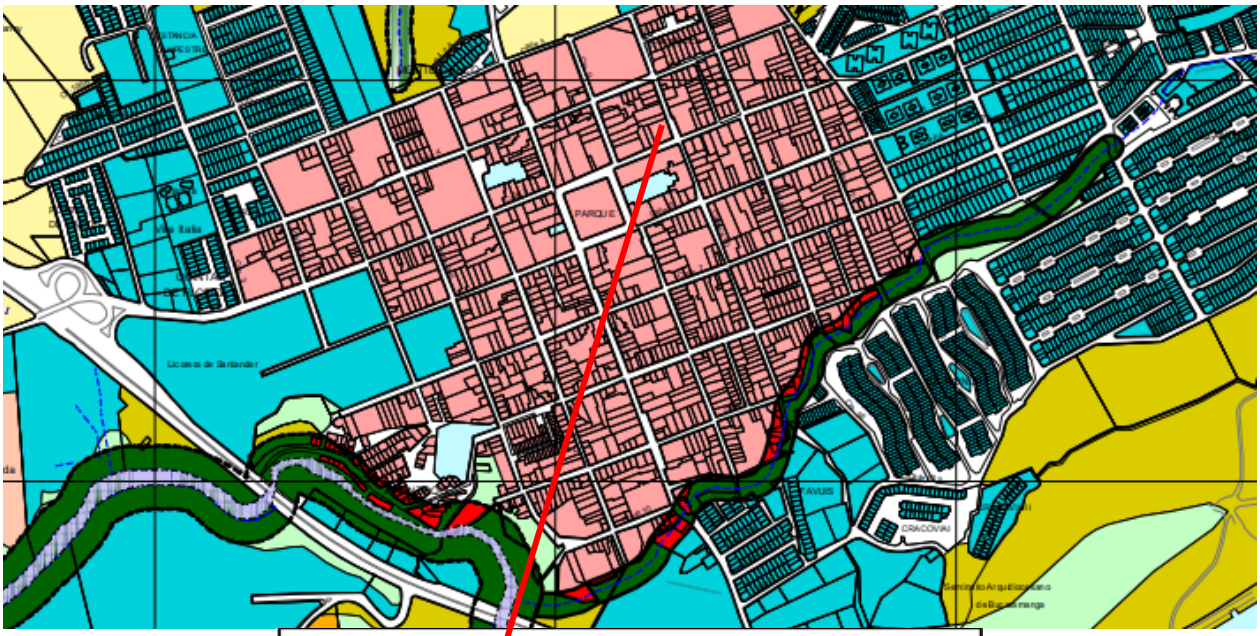


LEYENDA

USOS DEL SUELO URBANO	AREA (Ha)	(%)
Residencial	537,44	35,52
Comercial y de Servicios	86,51	5,72
Institucional o Dotacional	89,82	5,94
Recreacional	45,12	2,98
Industrial	18,84	1,24
Transporte	0,60	0,04
Protección Ambiental	295,53	19,53
Zonas Verdes	97,77	6,46
Expansion Urbana	22,08	1,46
DMI_ZRP Zona de Recuperación para la Preservación.	61,50	4,06
DMI_ZRU Zona de Recuperación para la Producción.	9,15	0,60
DMI_ZSU Zona Suburbana de Producción.	2,46	0,16
SUBTOTAL*	1266,81	83,73

*Esta sumatoria no incluye los valores correspondientes a vías, separadores y otros, de cuales sumados a los ítems de esta tabla generan un total de 1513,04 Hectáreas que equivale al área enmarcada dentro del perímetro urbano.

PLANO F – 13 TRATAMIENTOS URBANISTICOS
TRATAMIENTO: RENOVACION URBANA
PREDIO DE LA CARRERA 10 N° 4 – 64 BARRIO EL CENTRO
EDIFICIO ALIMENTOS HERPO PROPIEDAD HORIZONTAL



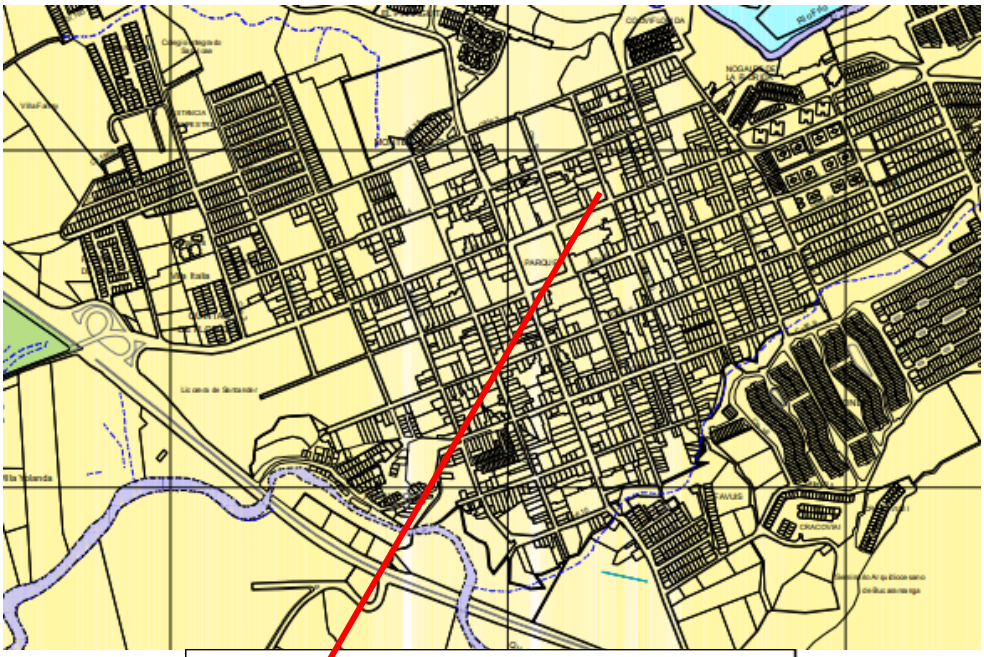
LEYENDA

TRATAMIENTOS URBANOS	AREA (Ha)	(%)
Conservacion	9,20	0,61
Consolidacion	346,29	22,89
Expansion Urbana	22,08	1,46
Desarrollo Tipo 1	125,56	8,30
Desarrollo Tipo 2	113,16	7,48
Desarrollo Tipo 3	40,87	2,70
Mejoramiento Integral Tipo 1	101,80	6,73
Mejoramiento Integral Tipo 2	102,15	6,75
Proteccion Escarpes	217,85	14,40
Proteccion Sistema Hidrico	133,32	8,81
Renovacion Urbana	43,54	2,88
Sustitucion de Uso	5,86	0,39
SUBTOTAL*	1261,68	83,39

*Esta sumatoria no incluye los valores correspondientes a vias, separadores y otros, los cuales sumados a los items de esta tabla generan un total de 1513,04 Hectáreas que equivale al área enmarcada dentro del perimetro urbano.

Calle 48 N°39 – 41 Apartamento 802 Barrio Cabecera – Bucaramanga.
Celular: 318-2151977. Teléfono Fijo: 607 – 6810362.
Email: diemoda@hotmail.com

PLANO 16 F COMUNAS
COMUNA A ALTAMIRA – CASCO ANTIGUO
PREDIO DE LA CARRERA 10 N° 4 – 64 BARRIO EL CENTRO
EDIFICIO ALIMENTOS HERPO PROPIEDAD HORIZONTAL



LEYENDA

COMUNAS	AREA (Ha)	(%)
1. Altamira - Casco Antiguo	332,70	21,99
2. Cañaveral	258,58	17,09
3. Bucarica	48,27	3,19
4. Caldas - Reposo	211,90	14,00
5. Bosque - Molinos	187,54	12,39
6. Lagos - Bellavista	125,21	8,28
7. Valencia - Santa Ana	122,07	8,07
8. La Cumbre - El Carmen	226,77	14,99
TOTALES	1513,04	100

Calle 48 N°39 – 41 Apartamento 802 Barrio Cabecera – Bucaramanga.
Celular: 318-2151977. Teléfono Fijo: 607 – 6810362.
Email: diemoda@hotmail.com

IDENTIFICACION DEL SECTOR: **AAM T2**
El Sector se clasifica como zona de uso Institucional, comercial y servicios, residencial, Actividad Mixta tipo 2, de acuerdo a lo contemplado en el POT del Municipio de Bucaramanga con las siguientes características:

TRATAMIENTOS: **RENOVACIÓN URBANA**
Artículo 189° Tratamiento de Renovación Urbana – TR U. El tratamiento de renovación urbana es aquel a ser aplicado en sectores desarrollados que requieren de acciones tendientes a promover acciones integrales sobre el espacio urbano de uso público y privado que permitan su recuperación y adecuación a la forma y estructura urbana propuesta en el POT; o a sectores en franco deterioro que requieren renovar sus estructuras y cambiar los patrones de intensidad e índices de edificabilidad de las actividades desarrolladas en ellos.

Comuna Altamira y Casco antiguo del municipio de Floridablanca, Área Homogéneas, sectores por desarrollar localizados al costado sur de la calle 200 hasta la vía de acceso a Carabineros.
Sector**:** Comunas Casco Antiguo,
Clase de Suelo**:** Urbano
Uso de Actividad: Actividad AAE-ZAB-T2 zona de Actividad de Servicios Institucionales.
Uso: Uso Institucional y de Servicios.
Uso complementario: uso comercial y de vivienda.
Ficha Normativa: Tratamiento – Renovación Urbana.
Sub áreas – Sector Residencial Tipo 2 de densidad media.
Componente ambiental – parque ecológico del río frío.
Equipamiento: Servicios básicos, educación y servicios Públicos.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

5.1. FRENTE: No Aplica sometido a PH.
5.2. FONDO: No Aplica sometido a PH.
5.3. RELACION FRENTE / FONDO: No Aplica sometido a PH.

5.4. LINDEROS Y DIMENSIONES:
Ver Linderos en la Escritura pública de compraventa No 210 del 15 de febrero de 2011 de la notaría Primera del círculo de Floridablanca-Santander.

5.6. AREA DEL TERRENO: 190,72 M^2

CUADRO AREAS LOTE CORRESPONDIENTE A CADA PISO			
EDIFICIO ALIMENTOS HERPO LIMITADA - PROPIEDAD HORIZONTAL			
CARRERA 10 No 4 - 64 BARRIO EL CENTRO MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA			
PISO	**COEF COPROP PISO**	**AREA TOTAL LOTE - M2**	**AREA LOTE C/PISO - M2**
1 - PISO	16.13	399	64.36
2 - PISO	31.67	399	126.36
	47.8		**190.72**

Área calculada de multiplicar el coeficiente de copropiedad por el área del lote en el cual se construyó el Edificio Alimentos Herpo Propiedad Horizontal.

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN:
6.1. NÚMERO DE NIVELES: 2 Piso 2 Nivel.
6.2. VIDA UTIL: 100 años.
6.3. EDAD APROXIMADA: 21 años (repotenciada)
6.4. VIDA REMANENTE: 79 años.

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:
Construcción en muy buenas condiciones, ha sido remodelada con cambio de todas las redes de servicios (eléctricas, de sistemas, hidráulicas, sanitarias aguas lluvias y negras), pisos en cerámica y baldosín de granito, baños remodelados.

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:
Materiales de buena calidad (propios de la época en que se construyó la vivienda), acabados buenos, no presenta humedades ni grietas que pongan en peligro la estabilidad de la construcción. Instalaciones sometidas a un buen mantenimiento. La fachada es regular, un friso rustico pintado al vinilo.

6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:
Primer Piso: acceso por el predio de la carrera 4 No 4 – 48 (una sola portería), sala de espera, salas de audiencias, Juzgado segundo de pequeñas causas, hall de oficinas y escalera de acceso al segundo piso.
Segundo Piso: sala de audiencias penales 1 y 2, Juzgado 7 Civil, Juzgado Pequeñas causas, sala de espera, pasillos, baños.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:
Agua: funciona perfectamente.
Luz: funciona perfectamente.
Gas: funciona perfectamente.
Televisión: funciona perfectamente.
Alcantarillado: desagües tanto de aguas negras como lluvias.
Todos estos servicios estaban funcionando el día de la visita.

6.9. SERVICIOS COMUNALES:
Dispone de todos los servicios comunales de la ciudad.

6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

a). ARMAZON:

Cimentación: Concreto Ciclópeo.
Estructura: Sistema A porticado, zapatas, vigas de amare cimientos, columnas, vigas de carga y de amarre, placa en concreto armado. Cumple con la NSR - 84.
Cubierta: Placa en concreto armado frisada, estucada y pintada al vinilo.
Fachada: Muros en ladrillo, con friso rustico y pintados al vinilo segundo piso. Fachada en vidrio primer piso.

b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

Escalera: Concreto armado terminada en granito pulido.
Muros: Ladrillo, frisados, estucados y pintados al vinilo.
Pisos: Cerámica y baldosín de granito.
Zócalos: Guarda escobas**.**
Cielo raso: Placa con friso estucado y pintado al vinilo.

c). CARPINTERIA:

Puertas exteriores: Vidrio tipo banco, y aluminio.
Puertas interiores: Madera (triples), lámina y aluminio.
Ventanería: Lamina y aluminio.
Closet: No Aplica**.**

d). ACABADOS DE BAÑOS:

Pisos: Cerámica.
Muros: Ladrillos enchapados en cerámica.
Mesón – lavamanos: en cerámica de pedestal.
Muebles: No Aplica.
Sanitarios: Cerámica tipo integral.
Divisiones: No aplica.
Accesorios: Incrustaciones.

e). ACABADOS DE COCINA: CAFETERIA

Pisos: Cerámica.
Muros: Ladrillo enchapado en cerámica**.**
Mesón – lavaplatos: en Acero inoxidable.
Gabinetes: No Aplica.
Estufa: No Aplica.
Equipos especiales: Aires Acondicionados, Cámaras de Vigilancia.

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION: 620.93 M^2

Área primer piso de = 209, 53 M^2.
Área Segundo Piso = 411,40 M^2
Área total Construida = 620,93 M^2

Áreas tomadas de la escritura de Propiedad Horizontal No 717 del 17 de febrero de 1995 de la Notaria 1 de Bucaramanga**.**

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

Predio localizado en una zona de riesgo sísmico alto, no tiene problemas de remoción en masa, ni está ubicado sobre rellenos sanitarios.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No tiene ningún problema que lo afecte negativamente.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

No tiene servidumbre de ninguna clase, no hay ampliación de vías, ni o está afectado por obras de infraestructura que obliguen a la cesión de terreno para su ejecución. La construcción está debidamente aprobada por la oficina de Planeación Municipal de Florida Blanca, según licencia de Modificación y Reforzamiento Estructural No 68276 1 21 0137 del 19 de octubre de 2021.

7.4. SEGURIDAD:

El predio no está afectado por situaciones de degradación social que ponga en riesgo la seguridad de sus ciudadanos.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

No tiene problemas de seguridad, drogadicción, o cualquier otro aspecto que incidan negativamente en la comercialización del predio

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

La actividad edificadora de la zona es baja, hay algunos proyectos de apartamentos con locales comerciales a nivel de primer piso en ejecución en el sector.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado en el sector y en la ciudad está enfocado a la construcción de edificios de Uso múltiples y a nivel de primer piso locales comerciales. Por su ubicación en el barrio El Centro y próximo a los centros comerciales, eclesiásticos e institucionales de la ciudad es un sector muy apetecido y de una demanda bastante alta.
En el sector hay bastante oferta de apartamentos nuevos en venta, pero la demanda también es alta.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Se tomaron 4 muestras de locales – oficinas en el sector del barrio el centro. Estas muestras se clasificaron, se depuraron, analizaron, compararon e interpretaron para

llegar a le estimación del valor comercial del M^2 del Lote. Las construcciones se valoraron a predio de nuevas y se depreciaron según su edad y estado de conservación y mantenimiento según las tablas de Ross Heidecke reglamentada por el IGAC en su resolución 0941 del 31 de julio de 2026

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

La valorización es positiva por los siguientes aspectos:
Por su ubicación en un sector de uso mixto, comercial y residencial dentro de la zonificación de Florida Blanca y próxima al parque principal del Municipio.
Proximidad a todos los entes gubernamentales, bancarios, educativos y de servicios del Municipio.
La demanda alta y la oferta moderada, lo cual da un factor positivo para la valorización.
El fácil acceso al sector.
El buen servicio público de transporte
Por el entorno que son construcciones de uso comercial e institucional.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No tiene aspectos negativos que afecte la comercialización del bien avaluado.

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

Al predio se le está dando un uso institucional (Oficinas de los Juzgados), este uso es desde el punto de vista económico es el más rentable.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Los aspectos que fueron determinantes para establecer el valor del inmueble tenemos:
La Topografía del terreno
La edad y la vida útil de las construcciones.
Los acabados y funcionabilidad del inmueble.
La no presentación de problemas de estabilidad del suelo.
El no presentar problemas sociales, ambientales y de salubridad.
La prestación de los servicios públicos.
El factor de comercialización marcado por la oferta y la demanda.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas:
El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere el ANALISIS y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo:
Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):
Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:
Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO
Se utilizó el método comparativo de mercado por sustracción para el valor del terreno y el método de costo de reposición para las construcciones depreciándolas según su edad y estado de conservación.

12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):
Se empleó este método porque fueron las muestras de mercado que se consiguieron en el sector. Muestras clasificaron, se depuraron, analizaron, compararon e interpretaron para llegar a le estimación del valor comercial del M^2 del Lote. Las construcciones se valoraron a predio de nuevas y se depreciaron según su edad y estado de conservación y mantenimiento según las tablas de Ross Heidecke reglamentada por el IGAC en su resolución 0941 del 31 de julio de 2026.

13. MEMORIAS DE CÁLCULO.

MEMORIA DE CALCULO
INVESTIGACION DE MERCADO OFERTA DE OFICINAS EN EL BARRIO EL CENTRO DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA - SANTANDER
PREDIO A AVALUAR OFICINAS CRA 10 N°4 - 64 EDIFICIO ALIMENTOS HERPO LIMITADA - PROPIEDAD HORIZONTAL - BARRIO BARRIO EL CENTRO - FLORIDABLANCA

Item	Tipo - Direccion	Valor renta	Fuente	Tamaño Oficina M²	Valor Local M²	Factor Oferta	Factor Vetustez	Factor Tamaño	Factor Ubicación	Resultados
1	Renta Oficina Centro Comercial Plaza Mia	$ 1.268.000	Inf. Galeria Inmobiliaria Cel 318-0422786	21,00	$ 6.038.095	1,00	0,70	0,70	1,30	$ 3.846.267
2	Renta Oficina Centro Comercial Plaza Mia	$ 1.323.100	Inf. Galeria Inmobiliaria Cel 318-0422786	21,00	$ 6.300.476	1,00	0,70	0,70	1,30	$ 4.013.403
3	Renta Oficina Centro Comercial Plaza Mia	$ 1.310.000	Inf. Galeria Inmobiliaria Cel 318-0422786	20,00	$ 6.550.000	1,00	0,70	0,70	1,30	$ 4.172.350
4	Renta Oficina Centro Comercial Plaza Mia	$ 1.310.000	Inf. Galeria Inmobiliaria Cel 318-0422786	20,00	$ 6.550.000	1,00	0,70	0,70	1,30	$ 4.172.350

AREA LOTE = 399,00 M² LOTE EN DONDE SE CONSTRUYO EL EDIFICIO **COEFICIENTE COPROPIEDAD LOCAL PRIMER PISO = 31,67%**
COEFICIENTE COPROPIEDAD LOCAL SEGUNDO PISO = 16,13% **AREA LOCAL PRIMER PISO = 411,40 M²**
AREA LOCAL SEGUNDO PISO = 209,53 M² **TOTAL AREA PRIMER Y SEGUNDO PISO = 620,93 M²**

Promedio	$ 4.051.093
Desv.Standar	$ 155.757
Coef. De Variación	3,84%

TERRENO	
VR ADOPTADO POR M²	$ 4.050.000,00

TERRENO	$ 4.051.092,50	M²

COSTO DE REPOSICION PARA LAS CONSTRUCCIONES:

MÉTODO DEL COSTO:

La clasificación numérica de estados de conservación corresponde a una adaptación metodológica adoptada por el IGAC, fundamentada en los criterios cualitativos del método de depreciación de Ross-Erich Heideck.

ARTÍCULO 27. DEFINICIÓN DEL MÉTODO DEL COSTO.

Es el procedimiento valuatorio mediante el cual se determina técnicamente el valor comercial de un inmueble a partir de la estimación del costo total de la construcción, a precios de la fecha del avalúo o a la fecha requerida, de un inmueble semejante al objeto de valoración, al cual se le deduce la depreciación acumulada. Al valor resultante se le adiciona el valor correspondiente al terreno. Para ello, se empleará la siguiente ecuación:

$$VC = (CT - D) + VT$$

En donde:

VC = Valor comercial del inmueble.
CT = Costo total de la construcción a nuevo, de reposición o reproducción.
D = Depreciación acumulada.
VT = Valor total del terreno.

El costo total de la construcción a nuevo, de reposición o reproducción, deberá estar soportado en fuentes técnicas idóneas, especializadas y verificables y/o en presupuestos de obra debidamente sustentados.

La depreciación acumulada deberá calcularse mediante un modelo continuo que incorpore la edad y el estado de conservación.

El valor del terreno deberá determinarse mediante la aplicación de cualquiera de las metodologías técnicamente viables y establecidas en la presente Resolución.

ARTÍCULO 28. APLICACIÓN DEL MÉTODO DE COSTO.
Para la aplicación del método de costo se distinguen dos tipos, así:

El costo de reposición corresponde al valor a nuevo de la construcción y deberá estar soportado en fuentes técnicas idóneas, especializadas y verificables y/o en presupuesto de obra debidamente sustentados. Se determina mediante el cálculo del costo total de construir una edificación similar a la del objeto de avalúo, utilizando materiales y técnicas actuales

El Costo de reproducción para bienes de interés cultural (BIC), consiste en calcular el valor estimado a partir del costo para reproducir una réplica de una construcción determinada, empleando los mismos materiales o materiales sustitutos, procurando mantener los diseños y métodos constructivos originales.

> **PARÁGRAFO 1.** Cuando el inmueble objeto de avalúo incluya construcciones, instalaciones complementarias, adicionales o anexas, se deberán considerar los materiales que las conforman, su estado de conservación y su edad.
> **PARÁGRAFO 2.** Una vez calculados los volúmenes y las cantidades de obra requeridas para la construcción, se deberá prestar especial atención a los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble. Al valor definido como costo total de la construcción se le deberá aplicar la depreciación correspondiente, cuando aplique.

ARTÍCULO 29. VIDA ÚTIL.
Se entiende como el periodo durante el cual un inmueble es útil debido a que mantiene condiciones funcionales y físicas adecuadas para el uso al que está destinado.

Las edificaciones cuya edad supere la vida útil de referencia establecida en la tabla guía de categorización de construcciones y la estimación de su vida útil de referencia (ver anexo técnico) se clasificarán, para efectos del cálculo de la depreciación, como edificaciones de vida útil prolongada o perdurable.

En estos casos, el avaluador podrá estimar una vida útil prolongada o perdurable, siempre que el estado de conservación, el mantenimiento y las intervenciones realizadas permitan evidenciar una vida remanente técnicamente sustentable.

La vida útil prolongada o perdurable corresponderá a la suma de la edad del inmueble y la vida remanente estimada con base en su estado de conservación actual, debidamente sustentada.

ARTÍCULO 30. DETERMINACIÓN DE LA DEPRECIACIÓN ACUMULADA.
Para la estimación de la depreciación acumulada de las construcciones se deberán emplear modelos continuos, excluyendo los modelos discontinuos o en escalera. En tal sentido, para las construcciones y anexos constructivos, se aplicará el sistema de depreciación que combina las teorías de Ross y Heidecke (modelo Ross – Heidecke), el cual incorpora los dos aspectos fundamentales de la depreciación, correspondientes a depreciación por edad y depreciación por estado de conservación.

La depreciación acumulada se representará mediante la siguiente ecuación:

$$Depreciación = \left(\frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)\right) * E$$

El factor de depreciación (FD) corresponderá a la siguiente formulación:

$$FD = \left(1 - \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)\right) * E$$

En donde:

FD = Factor de depreciación.
x = Edad de la construcción.
n = Vida útil.
E = Coeficiente asociado a la calificación del estado de conservación, según los criterios de mantenimiento y/o conservación establecidos por Heidecke.

COSTO DE DEPRECIACION:
El método de Ross Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

El método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son:
La depreciación por edad que se calcula con la siguiente fórmula:

$$D(edad) = \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)$$

Donde:

x = edad de la construcción
n = vida útil probable de la construcción

Y el estado, la cual se establece a través de la observación y estudio del inmueble y con la ayuda de la tabla número N° 4 (adelante), se puede expresar la depreciación con la siguiente igualdad.

D (estado)= coeficiente de depreciación

Este método considera los siguientes principios básicos:

La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.

Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.

Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

Para determinar directamente el valor actual depreciado de una edificación debemos aplicar la siguiente fórmula:

$$VA = Vn * \left(1 - \frac{1}{2}\left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2}\right)\right) * E$$

Donde:

VA = valor actual
Vn = valor de nuevo para la edificación
x = edad actual
n = vida útil probable
E = factor de bueno por estado

Para la aplicación de este método, ROSS HEIDECKE define 9 categorías de estados de conservación como se muestra en la tabla número 4.

TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO			
ESTADO	CONDICIONES FÍSICAS	CLASIFICACIÓN	COEFIC. DEPREC.
1	Edificaciones nuevas sin daños en acabados o estructura.	Óptimo-O	0.0
2	Presenta labores de mantenimiento a nivel de acabados como repellos y pintura.	Muy bueno-MB	0.032
3	Algunos acabados han sido sustituidos parcial o totalmente: guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, puertas, ventanas, grifería y otros.	Bueno B	2.52
4	Ha recibido reparaciones y sustituciones totales a nivel de acabados como repellos y cielos, parte de tuberías, canoas, bajantes, loza sanitaria.	Intermedio-I	8.09
5	Requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapiso, pisos, paredes secundarias, cielos.	Regular-R	18.10
6	Requiere sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta, y otros.	Deficiente-D	32.20
7	A nivel estructural requiere de sustituciones totales en cerchas, contrapiso y algunas paredes primarias.	Malo-M	52.60
8	Requiere sustituciones estructurales en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata.	Muy Malo-MM	72.20
9	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición.	Demolición-DM	100

13.1 Definiciones de los estados:
A continuación, se detallan cada uno de los estados de conservación:

Óptimo: Una construcción en estado óptimo es aquella que por su edad no ha requerido reparaciones de ningún tipo.
Muy Bueno: Son aquellas que han tenido labores normales de mantenimiento, entre ellos se citan como ejemplo: reparaciones de fisuras a nivel de repellos y pintura.
Bueno: Son aquellas que han tenido labores normales de mantenimiento en mayor cantidad, se citan como ejemplo: cambios en acabados no dañados como guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, puertas, ventanas, grifería y otros.
Intermedio: Una construcción en estado intermedio requiere o ha recibido reparaciones y sustituciones a nivel de acabados y de bajo costo como repellos y cielos, parte de tuberías, canoas, bajantes, loza sanitaria.
Regular: Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapiso, pisos, paredes secundarias, cielos.
Deficiente: Son construcciones que requieren sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta, y otros.
Malo: Una construcción en estado malo es aquella que requiere sustituciones totales a nivel estructural en cerchas, contrapiso y algunas paredes primarias.
Muy malo: Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de sustituciones estructurales importantes en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata.
Demolición: Son aquellas construcciones en total estado de deterioro por lo que deben demolerse.

13.2 Factor de estado:
Para efectos de aplicación del Método de Ross-Heidecke en el modelo de valoración de construcciones, se han considerado únicamente los estados enunciados anteriormente, con la finalidad de simplificar el procedimiento.

Para obtener el factor de bueno (E), de acuerdo con el coeficiente de depreciación de la tabla anterior, debe restarse de 100 el coeficiente correspondiente y luego dividir por 100 el resultado.

$$E = \frac{100 - Coef.Deprec.}{100}$$

Vn =Valor de reposición a nuevo = Se toma un valor de $1.200.000 M^2 de acuerdo a análisis del sector y se aplica para este predio, en razón a que no se permitió el ingreso a la vivienda para determinar los acabados, la calidad y su estado de conservación y mantenimiento, razón por el cual el precio puede variar.

COSTO DE REPOSCION CONSTRUCCIONES:

FACTOR DE ESTADO - PREDIO	
COEF. DEPREC.	
8,09	
E=	0,9191

COSTO DE REPOSICION CONSTRUCCIONES DE LA CARRERA 10 N° 4 – 64 BARRIO EL CENTRO EDIFICIO ALIMENTOS HERPO PROPIEDAD HORIZONTAL

VR DEPRECIADO CONSTRUCCIONES PREDIO OFICINAS CRA 10 N°4 - 64 BARRIO EL CENTRO FLORIDABLANCA									
CONSTRUCCIONES	FACTOR DE ESTADO			VALOR COMERCIAL	EDAD ACTUAL	VIDA UTIL	VALOR M² DEPRECIADO	AREA CONSTRUIDA M²	VALOR TOTAL DEPRECIADO
PISO 1	4	8,090	0,9191	$ 5.320.000,00	27	100	$ 4.051.288,02	209,43	$ 848.461.250,57
PISO 2	4	8,090	0,9191	$ 4.500.000,00	27	100	$ 3.426.841,37	411,44	$ 1.409.939.614,30
TOTAL CONSTRUCCIONES PREDIO OFICINAS CRA 10 N°4 - 64 BARRIO EL CENTRO FLORIDABLANCA									**$ 2.258.400.864,87**

14. VALOR DE MERCADO

VALOR COMERCIAL PREDIO CARRERA 10 N° 4 – 64 BARRIO EL CENTRO EDIFICIO ALIMENTOS HERPO PROPIEDAD HORIZONTAL

VALOR AV COMERCIAL OFICINAS CRA 10 N°4 - 64 BARRIO EL CENTRO FLORIDABLANCA			
CONSTRUCCIÓNES	ÁREA M²	VALOR M²	VALOR PARCIAL
AREA CONSTRUIDA PISO 1	209,43	$ 4.051.288,02	$ 848.461.250,57
AREA CONSTRUIDA PISO 2	411,44	$ 3.426.841,37	$ 1.409.939.614,30
VALOR TOTAL CONSTRUIDA			**$ 2.258.400.864,87**
VALOR AV COMERCIAL OFICINAS CRA 10 N°4 - 64			**$ 2.258.400.864,87**

SON: DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS CON 87/100 MCTE ($2.258'400.864,87).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



DIEGO IVAN MORENO DAZA
Ingeniero Civil - Especialista en Interventoría - Perito Avaluador
RAA AVAL 13.722.972 PIN bf4b0b52.

16. REVISION TECNICA

Diego Iván Moreno Daza, declara que: la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas
La adecuación de los métodos y técnicas empleadas.
Si los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables
Si el resultado global presentado cumple con los principios de valuación generalmente aceptados
Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.

17. AVALUO DE REPOSICION – VALOR PARA SEGURO

VALOR PARA EL SEGURO PREDIO CARRERA 10 N° 4 – 64 BARRIO EL CENTRO EDIFICIO ALIMENTOS HERPO PROPIEDAD HORIZONTAL

VR AV PARA SEGURO OFICINAS CRA 10 N°4 - 64 BARRIO EL CENTRO FLORIDABLANCA			
CONSTRUCCIÓNES	**ÁREA M²**	**VALOR M²**	**VALOR PARCIAL**
AREA CONSTRUIDA PISO 1	209,43	$ 5.320.000,00	$ 1.114.167.600,00
AREA CONSTRUIDA PISO 2	411,44	$ 4.500.000,00	$ 1.851.480.000,00
VALOR TOTAL CONSTRUIDA			**$ 2.965.647.600,00**
VALOR AV PARA SEGURO OFICINAS CRA 10 N°4 - 64			**$ 2.965.647.600,00**

18. MEDICION A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad.
El Valor Razonable se usa frecuentemente en informes sobre Valores tanto de Mercado como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

18.1. DEFINICION DE VALOR RAZONABLE:

El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre
La base del Valor Razonable es el Valor de Mercado. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del Valor Razonable de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado
Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo

18.2. JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:
NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición
NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente
NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado.

18.3. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS: Nivel 2.

El valor del predio se calculó a partir del estudio comparativo de mercado para lotes. Se homologaron estas muestras comparándolas con el predio avaluado y se determinó el valor del M^2 de terreno.
Las construcciones se calcularon a precio de nuevas y se depreciaron por su edad y estado de conservación, teniendo en cuenta que se trata de un predio totalmente remodelado y repotenciado.

19. VALOR RAZONABLE:

VALOR RAZONABLE PREDIO CARRERA 10 N° 4 – 64 BARRIO EL CENTRO EDIFICIO ALIMENTOS HERPO PROPIEDAD HORIZONTAL

VALOR AV RAZONABLE OFICINAS CRA 10 N°4 - 64 BARRIO EL CENTRO FLORIDABLANCA			
CONSTRUCCIÓNES	ÁREA M²	VALOR M²	VALOR PARCIAL
AREA CONSTRUIDA PISO 1	209,53	$ 4.051.288,02	$ 848.866.379,38
AREA CONSTRUIDA PISO 2	411,44	$ 3.426.841,37	$ 1.409.939.614,30
VALOR TOTAL CONSTRUIDA			$ 2.258.805.993,68
VALOR AV RAZONABLE OFICINAS CRA 10 N°4 - 64			$ 2.258.805.993,68

19.1. VALOR RESIDUAL O DE SALVAMENTO:

"Se entiende por Valor Residual, la parte de la construcción que se puede rescatar al final de su vida útil".
El perito no le asigna ningún valor de salvamento al predio por no tener sistema sismo resistente en su estructura una vez concluya su vida técnica útil.

20. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable

21. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.
La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta
El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando
El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

El Valuador Certifica que los honorarios cobrados por este peritaje no incluyen posibles presentaciones ante autoridades competentes (jueces, fiscales) para sustentar los métodos, técnicas y demás usadas para elaborar este informe.

Según decreto 1420 de 1998 y decreto 422 del año 2000, la vigencia de este avalúo es de 1 año.



DIEGO IVAN MORENO DAZA
Ingeniero Civil - Especialista en Interventoría - Perito Avaluador
RAA AVAL 13.722.972 PIN bf4b0b52.

FECHA DEL INFORME: octubre 7 de 2026.

22. ANEXOS: Memorias de cálculo, registro fotográfico, Plano de localización y documentos del perito avaluador.

Calle 48 N°39 – 41 Apartamento 802 Barrio Cabecera – Bucaramanga.
Celular: 318-2151977. Teléfono Fijo: 607 – 6810362.
Email: diemoda@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO

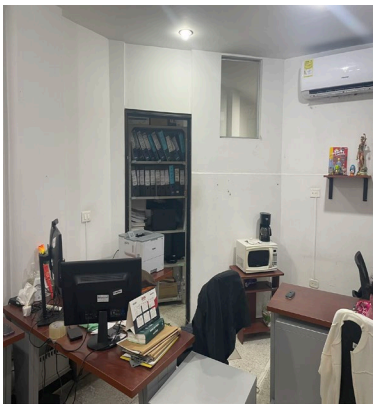
OFICINAS CRA 10 N°4 - 64 BARRIO EL CENTRO FLORIDABLANCA

EDIFICIO ALIMENTOS HERPO LIMITADA - PROPIEDAD HORIZONTAL

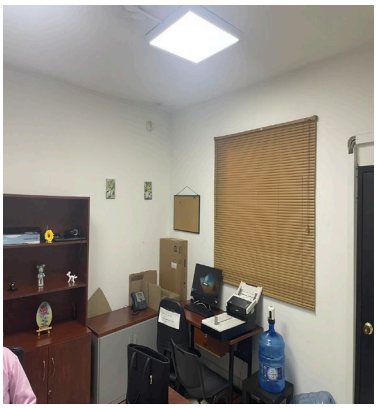
AV 0157 - 2026



CUARTO ARCHIVO



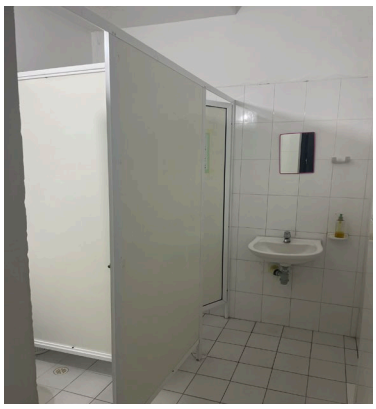
OFICINA



OFICINA



CUARTO CELADORES



BAÑO PRIMER PISO



BAÑO PRIMER PISO

Calle 48 N°39 – 41 Apartamento 802 Barrio Cabecera – Bucaramanga.
Celular: 318-2151977. Teléfono Fijo: 607 – 6810362.
Email: diemoda@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO

OFICINAS CRA 10 N°4 - 64 BARRIO EL CENTRO FLORIDABLANCA

EDIFICIO ALIMENTOS HERPO LIMITADA - PROPIEDAD HORIZONTAL

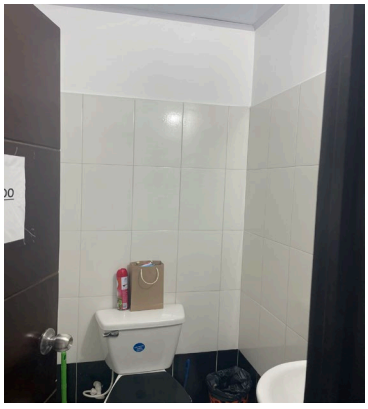
AV 0157 - 2026



ACCESO SEGUNDO PISO



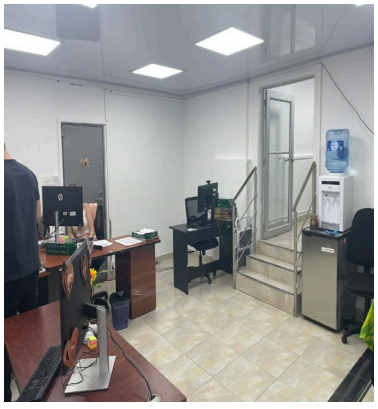
SALA ESPERA



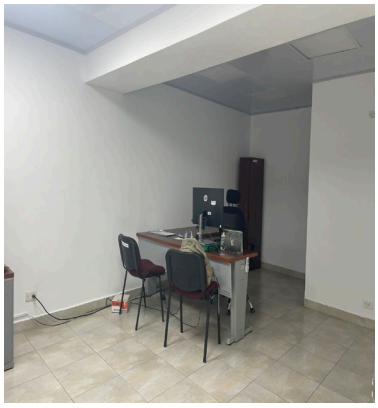
BAÑO



JUZGADO SEGUNDO PISO



JUZGADO SEGUNDO PISO



OFICINA JUEZ SEGUNDO PISO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

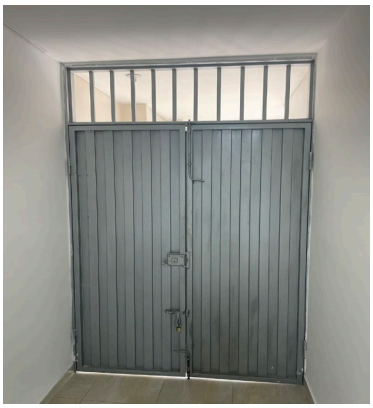
OFICINAS CRA 10 N°4 - 64 BARRIO EL CENTRO FLORIDABLANCA

EDIFICIO ALIMENTOS HERPO LIMITADA - PROPIEDAD HORIZONTAL

AV 0157 - 2026



PASILLOS SEGUNDO PISO



ACCESO BALCON



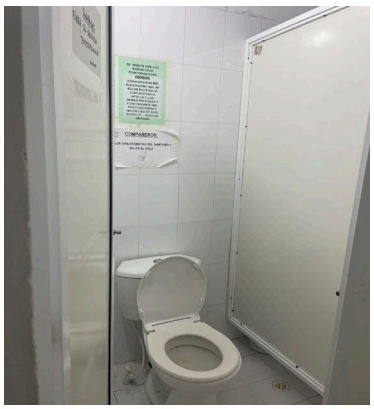
CUARTO ARCHIVO



BAÑO SEGUNDO PISO



OFICINA



BAÑO SEGUNDO PISO

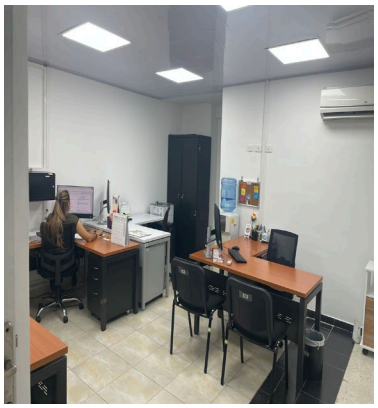
Calle 48 N°39 – 41 Apartamento 802 Barrio Cabecera – Bucaramanga.
Celular: 318-2151977. Teléfono Fijo: 607 – 6810362.
Email: diemoda@hotmail.com

REGISTRO FOTOGRÁFICO

OFICINAS CRA 10 N°4 - 64 BARRIO EL CENTRO FLORIDABLANCA

EDIFICIO ALIMENTOS HERPO LIMITADA - PROPIEDAD HORIZONTAL

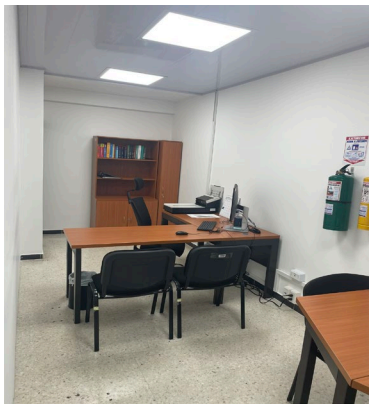
AV 0157 - 2026



JUZGADO



BAÑO JUZGADO



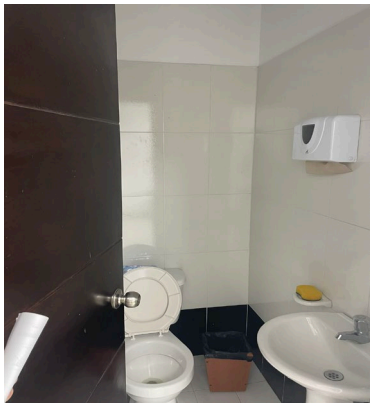
OFICINA JUEZ



BAÑO OFICINA JUEZ



OFICINA JUEZ



BAÑO OFICINA JUEZ

REGISTRO FOTOGRÁFICO

OFICINAS CRA 10 N°4 - 64 BARRIO EL CENTRO FLORIDABLANCA

EDIFICIO ALIMENTOS HERPO LIMITADA - PROPIEDAD HORIZONTAL

AV 0157 - 2026



JUZGADO



BAÑO JUZGADO

PIN de Validación: bf4b0b52

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DIEGO IVAN MORENO DAZA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13722972, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Septiembre de 2024 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13722972.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DIEGO IVAN MORENO DAZA 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
24 Sep 2024	**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
24 Sep 2024	**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
24 Sep 2024	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
24 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
24 Sep 2024

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
24 Sep 2024	**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
24 Sep 2024	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
24 Sep 2024	**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
24 Sep 2024	**Régimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
Dirección: CALLE 48 39 - 41 APTO 802
Teléfono: 3182151977
Correo Electrónico: diemoda@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico en Avalúos - Tecniincas

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DIEGO IVAN MORENO DAZA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13722972.

El(la) señor(a) DIEGO IVAN MORENO DAZA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

bf4b0b52

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 catorce (14) días del mes de Septiembre del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

REPUBLICA DE COLOMBIA

IDENTIFICACION PERSONAL

CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 13.722.972

MORENO DAZA

APELLIDOS

DIEGO IVAN

NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 10-NOV-1979

BUCARAMANGA
(SANTANDER)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.73 B+ M

ESTATURA G.S. RH SEXO

20-NOV-1997 BUCARAMANGA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-2700100-00161266-M-0013722972-20090704 0013055125A 1 6910013332