AVALUO PREDIO URBANO
CALLE 5 No. 6- 54 y CARRERA 7 No. 5 -08
BARRIO SEÑORA DEL CARMEN
MUNICIPIO DE CHARTA
DEPARTAMENTO DE SANTANDER



PARQUE DEL MUNICIPIO DE CHARTA

PROPIETARIA

ORFELINA VILLABONA VILLAMIZAR

JULIO DEL 2026

CONTENIDO AVALUÓ COMERCIAL
INMUEBLE PREDIO URBANO
No. 601 - 2026

1. OBJETIVO DEL AVALÚO.....3
2. INFORMACION BASICA O GENERAL 3
3. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PREDIO.....3
4. INFORMACIÓN CATASTRAL.....4
5. INFORMACIÓN JURÍDICA.....5
6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR.....5
7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO A AVALUAR.....6
8. LINDEROS DEL INMUEBLE.....7
9. CONSIDERACIONES.....7
10. METODO AVALUATORIO.....8
11. AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO.....9
12. VIGENCIA DE AVALUO.....9

1. OBJETIVO DEL AVALUO

El objetivo de este avalúo es determinar el valor comercial de Dos (2) locales que se comunica entre si, El Inmueble corresponde a un predio esquinero, que tiene una construcción de un edificio de Tres (3) pisos con Seis (6) unidades, que no está sometido al reglamento de propiedad horizontal y que se encuentra ubicado en la Calle 5 y que se identifica Urbanamente con nomenclatura No. 6-54 y la carrera 7 con nomenclatura 5 -08 del Barrio señora del Carmen del Municipio de Charta, departamento de Santander. el terreno es de forma rectangular y su topografía es inclinada según la rasante de la Calle 5, de acuerdo a datos registrados en el Certificado de Libertad y tradición el predio cuenta con un área de superficie de 126Mts2., es decir o hectáreas más 0126Mts2., y según información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, el predio cuenta con un área de superficie de 138Mts2. Y un área construida de 277,00Mts2. Por el cual, mediante el análisis de los factores de mercado, valorización, economía y de normas urbanísticas que inciden en el valor comercial del mencionado inmueble que se da.

2. INFORMACION BASICA O GENERAL

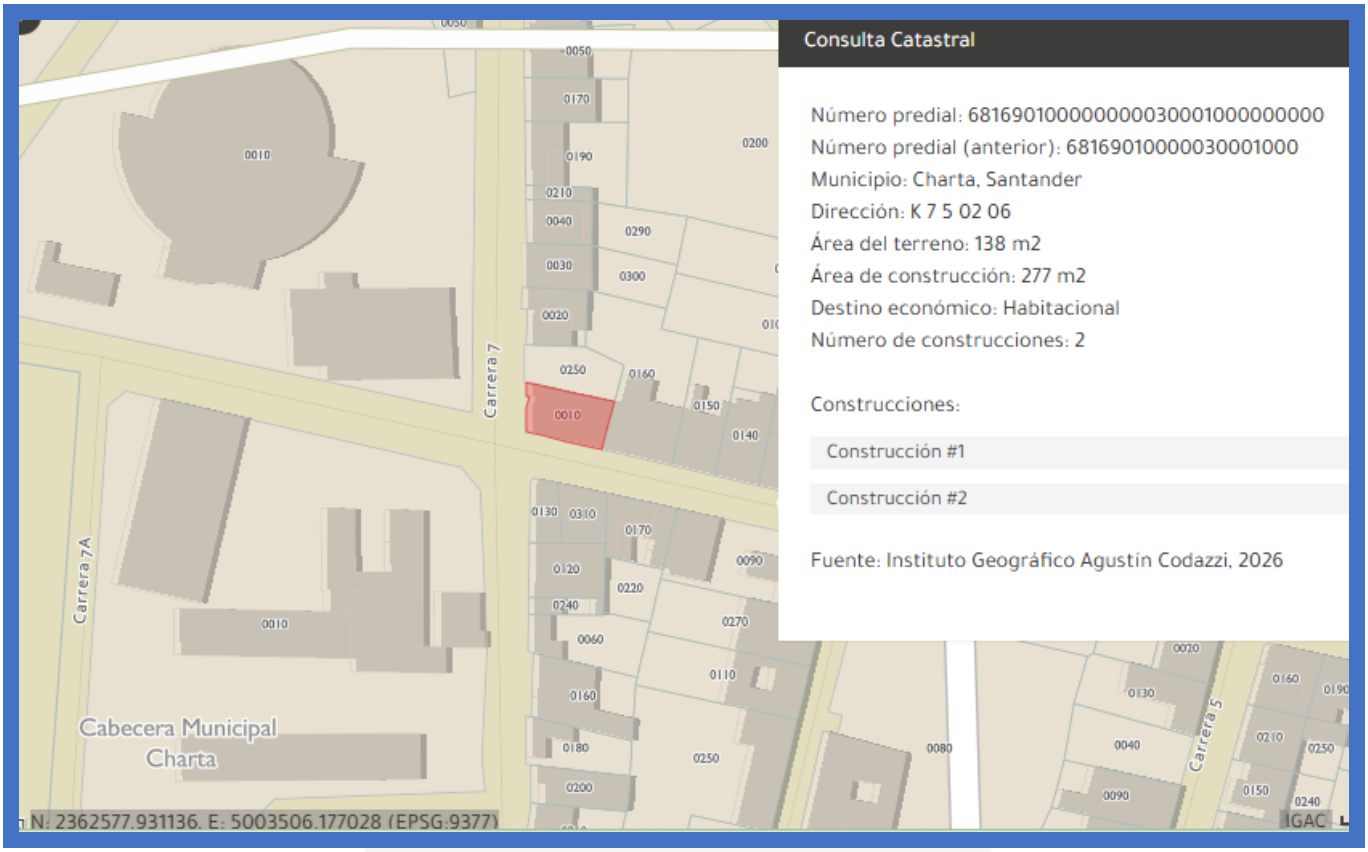
PROPIETARIA DEL PREDIO	ORFELINA VILLABONA VILLAMIZAR.
CEDULA DE CUIDADANIA No.	28’105.033 Exp. en Charta – Stder.
SOLICITANTE DEL AVALUO	Interesados.
TIPO DE INMUEBLE	Edificio con locales comerciales y Aptos.
TIPO DE AVALUO	Comercial
MATRICULA INMOBILIARIA No.	300 -154416 Certificado de tradición y libertad, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Bucaramanga - Stder.
CEDULA CATASTRAL	681690100000000030001000000000

3. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PREDIO

PREDIO AVALUAR	Dos (2) Locales comerciales.
DIRECCIÓN	Calle 5 No. 6- 54 y Carrera 7 No. 5 -08
SECTOR / BARRIO	Barrio señora del Carmen.
MUNICIPIO	Charta.
DEPARTAMENTO	Santander
LOCALIZACION	COORDENADAS GEODESICAS: N= 2’362.578 - E= 5’003.506 - Altura=1200m.s.n.m. Temperatura Promedio de 22°C
DESTINACION ACTUAL	Locales comerciales.
TOPOGRAFIA	Inclinada y su construcción en niveles.
DEL SUELO	Estable.
MERCADEO	El predio tiene normal comercialización.

4. INFORMACIÓN CATASTRAL

ITEM	No. PREDIAL	AREA		AVALÚO CATASTRAL A 2026
		Terreno	Construida	
Predio Urbano	68169010000000003000 1000000000	138	277	$ 81'258.000=



https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral

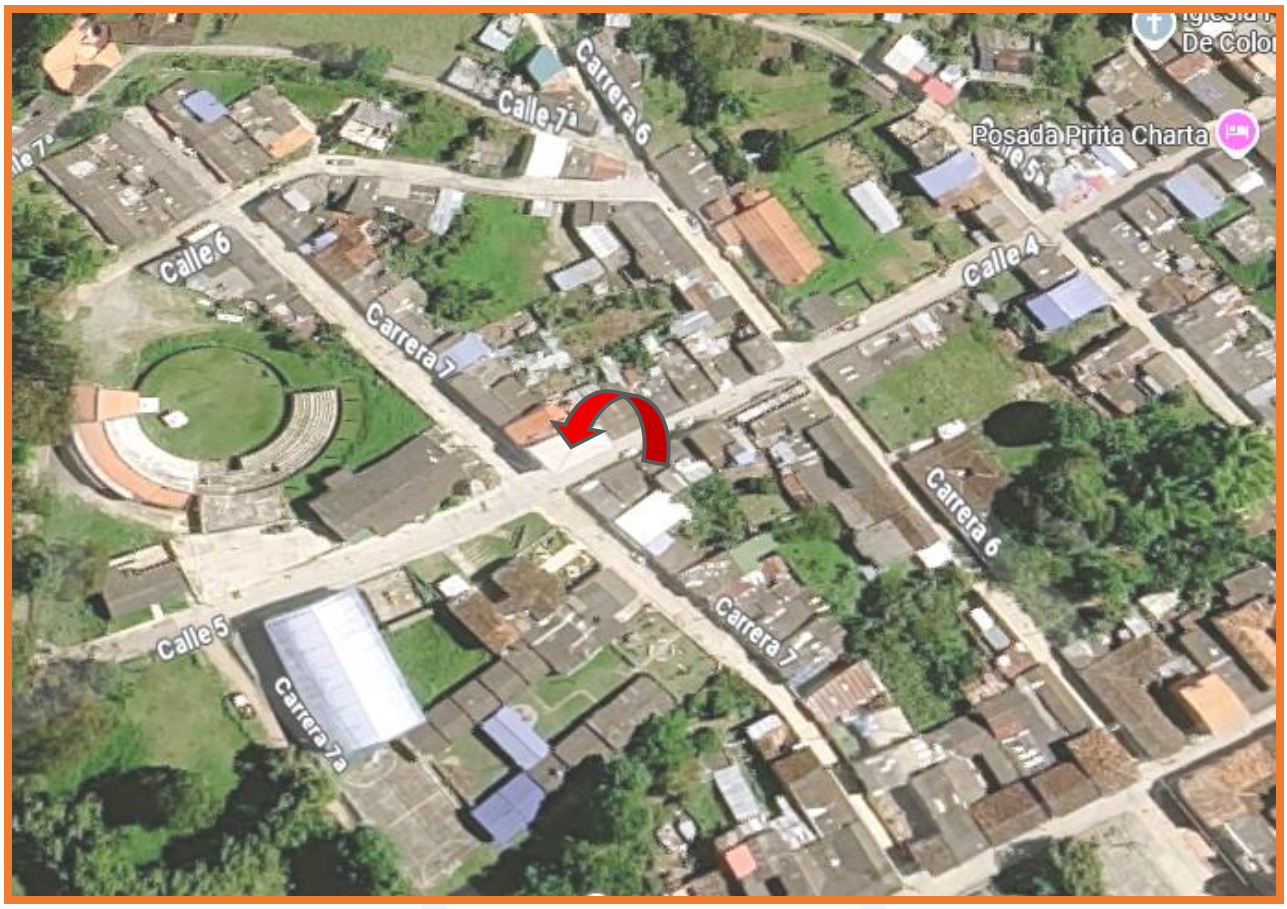
NOTA:

- *Según la información contenida en el Certificado de Tradición y Libertad el predio cuenta con un área de superficie de 126Mts2., es decir o hectáreas más 0126Mts2.,*
- *De acuerdo con el Instituto Geográfico Agustin Codazzi I.G.A.C, en su portal web – GEOPORTAL, el predio cuenta con un área de superficie de 138,00Mts2 y como área construida de 277,00Mts2.*
- *Se recomienda a los propietarios realizar la correspondiente aclaración de área y la declarcion de la construccion ante las entidades respectivas.*
- *Para efectos del presente avalúo se tendrá en cuenta los datos suministrados por las medidas realizadas al predio en estudio que son 59,76Mts2.*

5. INFORMACION JURIDICA	
TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 3708 del 29 de octubre del año 2021 de la Notaria Tercera de Bucaramanga – Stder.
ANALISIS DE ANTECEDENTES	Según lo observado en el título de tradición, la propietaria adquirió el predio por Adjudicación de liquidación sociedad conyugal, con el señor Alvaro Rojas Toloza, como consta en la Escritura Pública No. 3708 del 29 de octubre del año 2021 de la Notaria Tercera de Bucaramanga – Stder., registrada el 18 de noviembre del mismo año, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, al folio de matrícula No. 300 -154416.
OBSERVACIONES JURIDICAS	En la actualidad el predio se encuentra libre de Embargos de hipotecas y de proceso jurídico alguno.

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	
Predio Urbano o locales comerciales, se encuentra ubicados en el municipio de Charta - Stder, en sus alrededores se encuentran, viviendas habitacionales de uno y dos pisos, además se complementa con, centros educativos, administrativos, religiosos y locales comerciales.	
VÍAS DE ACCESO	Vía central, que conduce del municipio de B/manga, al municipio del Charta y vías urbanas pavimentadas en concreto que se encuentran en normal estado de conservación.
TRANSPORTE	Líneas intermunicipales y particulares.
INFRAESTRUCTURA	El inmueble dispone en sus alrededores de servicios públicos primarios de: energía eléctrica prestada por la electrificadora de Santander EPM., red de alcantarillado y acueducto municipal.
PERFIL ACTUAL DEL SECTOR	Administrativo, Residencial y comercial.
COMPORTAMIENTO DEL SUELO	Estable.
ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA	Según la estratificación de la zona es de estrato Tres (03).
AFECTACIÓN DEL SECTOR	NO **existe**.
PERSPECTIVA DE VALORIZACION	Se estima que existe una valorización media alta, por consecuencia del desarrollo económico del sector.
SITUACION DE ORDEN PÚBLICO	En la zona no se presentan desordenes de violencia o grupos ilegales que atenten contra la tranquilidad social de los habitantes de la zona.
REGLAMENTACION (Normas en el EOT)	No existen normas que afecten el uso de suelo del predio.

VISTA SATELITAL



7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO A AVALUAR

El inmueble corresponde a una construcción multifamiliar de Tres (3) pisos, con seis (6) unidades, con sus respectivos acabados. que no está sometido al reglamento de propiedad horizontal, los Dos locales que se va avaluar están unidos, con sus respectivas divisiones para oficina, que se encuentra el primer piso de la edificación y está ubicado inicialmente en un terreno de superficie inclinada según la rasante la vía de la calle 5, y su construcción en niveles. Los locales unidos Cuenta con un área privada de 59,76Mts2. Y Dos (2) baños.

A continuación, las especificaciones generales de la construcción se dan de la siguiente manera:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	
ITEM	**DESCRIPCION**
CIMENTACION	En Ciclópeo zapata con vigas de amarre.
ESTRUCTURA	Columnas con muros de ladrillos confinados
FACHADA	En ladrillo cocido frisada y pintada.
CUBIERTA	En placa fundida confinada.
CIELO RASO	No Aplica.
MUROS	En ladrillo cocido frisados, estucados y pintados.
PISOS	En mortero enchapado en cerámica.
ENTREPISO	En placa fundida confinada.
REDES HIDRAÚLICAS	En tubería P.V.C presión
INSTALACIONES SANITARIAS	En Tubería P.V.C
CARPINTERIA METALICA	Puertas y ventanas con vidrios exteriores
CARPINTERIA MADERA	Puertas interiores
ILUMINACION NATURAL	Fachada.
BAÑOS	Enchapados
COCINA	En los locales No Aplica.
NUMERO DE PISOS	Tres (03) piso.
TIPO DE ARQUITECTURA	Estructural.
TIEMPO DE CONTRUCCION	Aproximadamente Dos (2) Años.
ESTADO DE CONSERVACION	Nuevas.
USO	Comercial y Habitacional.

8. LINDEROS DEL INMUEBLE:

Colindancia general y alinderamiento según el certificado de tradición se encuentran consignados en la escritura pública N. 910 del 08 de marzo del año 1988 de la notaría 3. de Bucaramanga.

9. CONSIDERACIONES

En la realización del presente avalúo, se tuvieron en cuenta como aspectos relevantes entre otros los siguientes:

- Localización del predio en el Municipio de Charta - Santander, y en sus alrededores se encuentran más construcciones de tipo administrativo, residencial y comercial.
- Las Condiciones de accesibilidad al sector y al predio considerándose buena para la zona.

- Tamaño, forma y diseño.
- La disponibilidad de servicios públicos y de transporte.
- Las características específicas del inmueble y estado de la misma.
- El valor definido en este estudio es el más real dentro del contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- Dentro del valor asignado al terreno se tuvo en cuenta a las transacciones económicas de ese sector.
- En función a la actividad económica que actualmente se desarrolla el predio es de actividad habitacional.
- El valor del presente avaluó no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.
- El presente avaluó no tiene en cuenta para la determinación del valor aspecto de orden jurídico en ninguna índole.

10. METODO UTILIZADO PARA EL AVALUO

Este avalúo se ha realizado por el método de COMPARACION O DE MERCADO, reglamentado en la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, "técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Este método aplica para la valoración del terreno…"
Se ha tenido en cuenta para avaluar este inmueble, el valor por metro cuadrado, tomando como referencias inmuebles en el sector y sus alrededores, para homogenizar la muestra.

ORIGEN DE LA INFORMACIÓN			
ITEM	**DIRECCION**	**NUMERO CONTACTO**	**VALOR MT2.**
1	Dora Villabona.	314-4365198	$ 1'500.000
2	Yesid Cardenas.	310-2764823	$ 2'000.000
3	Florelia Caicedo.	322-4305173	$ 2'000.000
4	Wilson García.	312-3513243	$ 2'500.000
PROMEDIO ARITMÉTICO			$ 2'000.000
DESVIACIÓN ESTANDAR			$ 90.000
COEFICIENTE DE VARIACIÓN			4.5%
LIMITE SUPERIOR			$ 2'090.000
LIMITE INFERIOR			$ 1'910.000

11. AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE			
DESCRIPCION	**AREA Mts2.**	**VALOR X Mts2.**	**SUB TOTAL**
LOCAL No. 1	34,38	$ 2’000.000=	$ 68’760.000=
LOCAL No. 2	25,38	$ 2’000.000=	$ 50’760.000=
VALOR TOTAL DEL AVALUO: $ 119’520.000=			

SON: CIENTO DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS VENTE MIL PESOS MONEDA LEGAL.

- Se certifica que se han tenido en cuenta los parámetros establecidos para la valuación. Así mismo, que no estoy interesado en su comercialización y que los datos y conceptos aquí emitidos obedecen a la realidad de hoy, además Se deja expresa constancia de la realización de la inspección ocular del inmueble.
- Así mismo los datos aquí emitidos se expiden para los trámites independientes de sus propietarios.

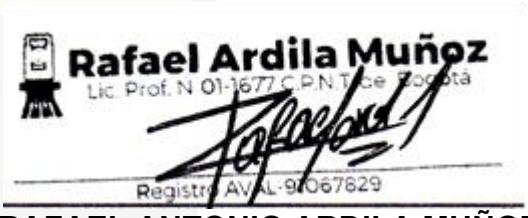
12. VIGENCIA DEL AVALUO

Esta es de un (1) año, siempre que se conserven las condiciones actuales y no se presenten factores que afecten su valor.

Fecha de Visita: 05 DE JULIO DEL 2026.

Fecha de Informe: 28 DE JULIO DEL 2026.

ELABORACION:



RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ
RAA: AVAL-91067829
C.C. N°: 91.067.829 San Gil.
Tel: 315-7951123
Perito Avaluador.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL DEL EDIFICIO



FACHADAS PRINCIPAL DE LA OFICINA



ENTRADA PRINCIPAL DE LA OFICINA



ENTRADA PRINCIPAL DE LA OFICINA



VISTA INTERNA DE LA OFICINA



VISTA INTERNA DE LA OFICINA



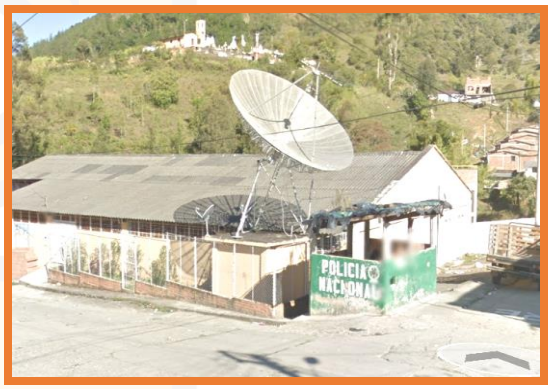
VIAS DE ACCESO AL PREDIO



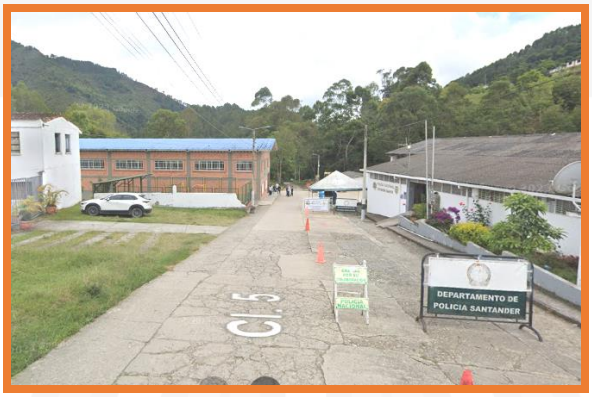
VIAS DE ACCESO AL PREDIO



PREDIOS VECINOS



PREDIOS VECINOS



PREDIOS VECINOS


RAM Topografía e Ingeniería
Rafael Ardila Muñoz
C.C. 91.067.829 de San Gil, Santander.
REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
ARDILA MUÑOZ
RAFAEL ANTONIO
SAN GIL
(SANTANDER)
1.85
O+
M
República de Colombia
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFIA
RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ
01-1677
TECNÓLOGO EN TOPOGRAFIA
UNIDADES TECNOLOGICAS DE SANTANDER
LICENCIA PROFESIONAL
Cra 6A N° 16-77, Apto 401, Edificio Ardila - San Gil, Santander - Colombia
315 795 1123 - (7) 724 5762 - corpoitra@gmail.com
1

PIN de Validación: af2c0a62

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

ANA

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) RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91067829, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91067829.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ 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: **12 Sep 2019** | Régimen: **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción: **12 Sep 2019** | Régimen: **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción: **12 Sep 2019** | Régimen: **Régimen Académico**

Página 1 de 3

PIN de Validación: af2c0a62

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

ANA

Categoria 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, camionetas, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motocicles, motocarros, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción: **12 Sep 2019**
Régimen: **Regimen Académico**

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: SAN GIL, SANTANDER
Dirección: CARRERA6A#6-77 EDIF ARDILA APT 401
Teléfono: 3157951123
Correo Electrónico: corpoitra@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral en Avalúos - Universidad de Ciencias Aplicadas y Ambientales U.D.C.A

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) RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ, identificado(a) con Cédula de ciudadania No. 91067829.

El(la) señor(a) RAFAEL ANTONIO ARDILA MUÑOZ se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, asi como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

af2c0a62

PIN de Validación: af2c0a62

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

ANA

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 3 de 3