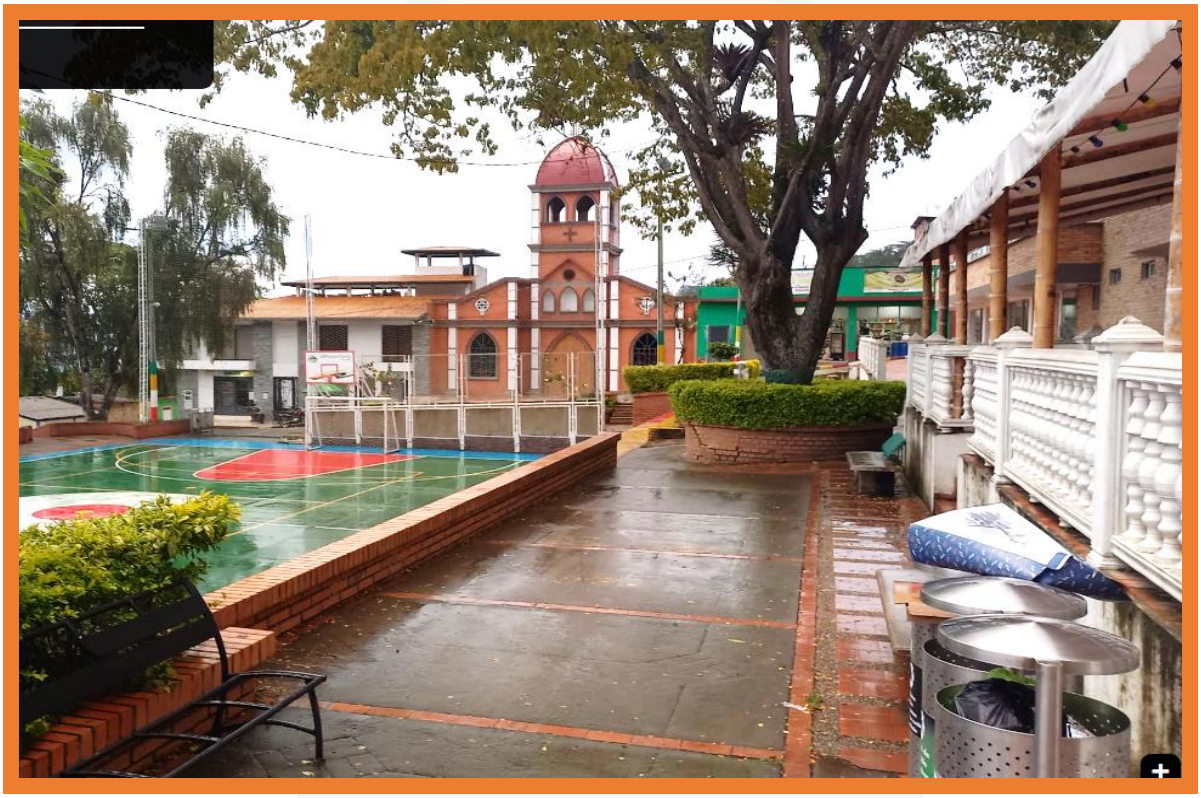
AVALUO PREDIO URBANO
LOTE DE TERRENO (SEGÚN EL CERT. DE TRADICION)
CALLE 3 No. 1B-89 / 91 / 95 (SEGÚN EL I.G.A.C.)
MUNICIPIO DE FLORIAN
DEPARTAMENTO DE SANTANDER



PARQUE PRINCIPAL DEL MUNICIPIO DE FLORIAN

PROPIETARIA

MARIA EDITH PARDO MARTINEZ

NOVIEMBRE DEL 2026

CONTENIDO AVALUÓ COMERCIAL
INMUEBLE PREDIO URBANO
No. 622 - 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.....8
10. METODO AVALUATORIO.....8
11. AVALUO COMERCIAL DEL PREDIO.....9
12. VIGENCIA DE AVALUO.....9
13. REGISTRO FOTOGRÁFICO 10

1. OBJETIVO DEL AVALUO

El objetivo de este avalúo, es determinar el valor comercial, de un predio Urbano, El Inmueble, corresponde, a un lote de terreno medianero, que tiene una construcción, de un edificio, de Dos (2) pisos, construida, en materiales tipo estructural, que No está sometido al reglamento de propiedad horizontal, el predio a avaluar corresponde a un local, que se encuentra ubicado en el primer piso del edificio, donde Actualmente funciona las oficinas del juzgado promiscuo municipal de Florian, con un área privada de 100Mts2., y según datos registrados en el Certificado de tradición y Libertad, el predio cuenta con un área de terreno de mayor extensión de 330,00Mts2. Es decir 0 hectáreas más 330Mts2., y no cuenta con nomenclatura, de acuerdo, a la información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, en su portal web – GEOPORTAL, el predio cuenta con un área de superficie de 348,00Mts2. Y un área construida de 355,00Mts2., con nomenclatura de la Calle 3, No. 1B-89 / 91 / 95, del Municipio de Florian, departamento de Santander, el terreno es de forma rectangular y su topografía es Plana según la rasante de la Calle 3, 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	MARIA EDITH PARDO MARTINEZ.
CEDULA DE CIUDADANÍA No.	41’422.526
SOLICITANTE DEL AVALUO	Interesados.
TIPO DE INMUEBLE	Edificio con local comercial y Apto.
TIPO DE AVALUO	Comercial
MATRICULA INMOBILIARIA No.	315 -3533 Certificado de tradición y libertad, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Puente Nacional - Stder., con fecha del 10 de septiembre del año 2026.
CEDULA CATASTRAL	68271010000000010001200000000

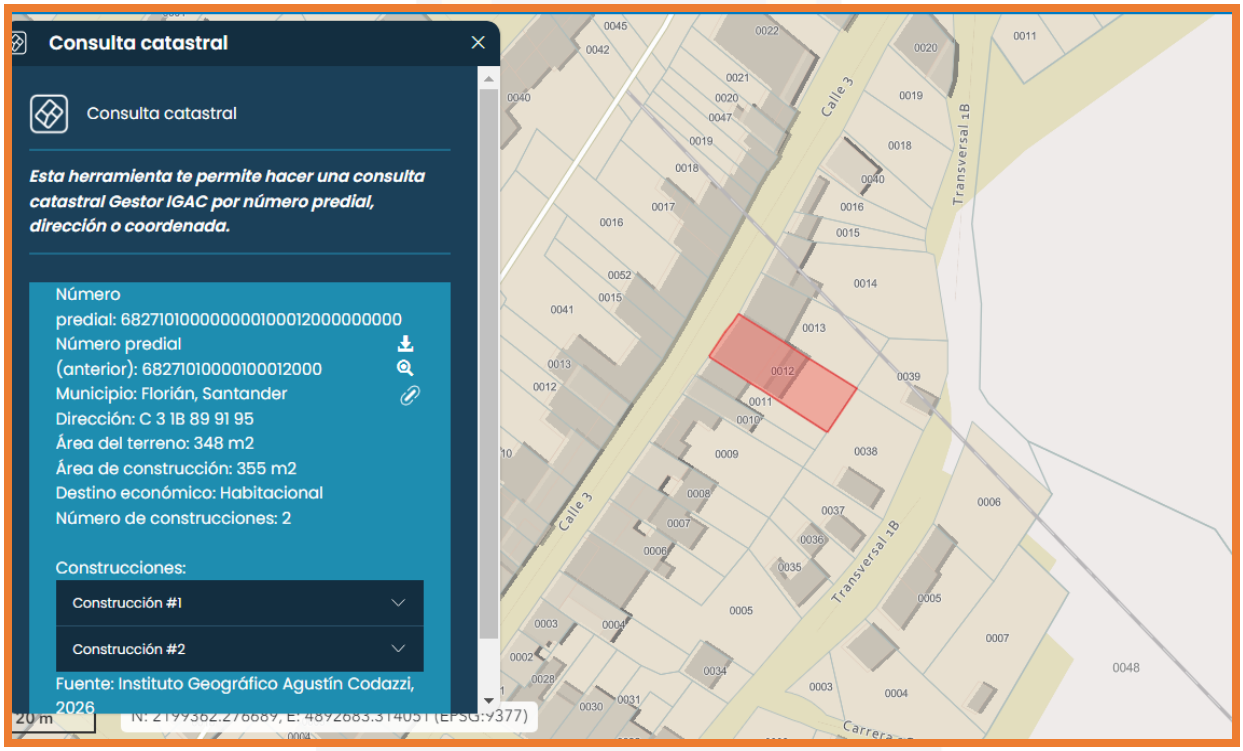
3. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PREDIO

PREDIO AVALUAR	Local, donde, Actualmente funciona las oficinas del juzgado promiscuo municipal de Florian.
DIRECCIÓN	CALLE 3 No. 1B-89 / 91 / 95
SECTOR / BARRIO	Sector Centro.
MUNICIPIO	Florian.
DEPARTAMENTO	Santander
LOCALIZACION	COORDENADAS GEODESICAS: N= 2’199.351 - E= 4’892.616 - Altura=1200m.s.n.m. Temperatura Promedio de 24°C
DESTINACION ACTUAL	El predio con Un (1) Local comercial y Un (1) Apto.

TOPOGRAFIA	Plana según la rasante de la Calle 3 y su construcción en niveles o pisos.
DEL SUELO	Estable.
MERCADEO	El predio tiene normal comercialización.

4. INFORMACIÓN CATASTRAL

ITEM	No. PREDIAL	AREA		AVALÚO CATASTRAL A 2026
		Terreno	Construida	
Predio Urbano	68271010000000010001200000000	348	355	$ 60'101.000=



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 terreno de mayor extensión de 330,00Mts2. Es decir 0 hectáreas más 330Mts2., y no cuenta con nomenclatura.*
- *De acuerdo con el Instituto Geográfico Agustin Codazzi I.G.A.C, en su portal web – GEOPORTAL, el predio cuenta con un área de terreno de 348,00Mts2. Y un área construida de 355,00Mts2., con nomenclatura de la Calle 3, No. 1B-89 / 91 / 95*
- *Se recomienda, a la propietaria realizar la respectiva aclaracion, en cuanto al area de terreno, el area construida y la nomenclatura, ante la entidad correspondiente.*

- *Para efecto del presente avaluo el predio a avaluar corresponde a un local, que se encuentra ubicado en el primer piso del edificio, donde Actualmente funciona las oficinas del juzgado promiscuo municipal de Florian, con un área privada de 100Mts2.*

5. INFORMACION JURIDICA	
TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura Pública No. 315 del 30 de noviembre del año 1981 de la Notaria de Saboya - Boyacá.
ANALISIS DE ANTECEDENTES	Según lo observado en el título de tradición, la propietaria adquirió el predio por compraventa al señor Luis Carlos Pardo Lanchero, como consta en la Escritura Pública No. 315 del 30 de noviembre del año 1981 de la Notaria de Saboya - Boyacá, y registrada el 15 de diciembre del año 1981, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional – Stder., al folio de matrícula No. 315 -3533.
OBSERVACIONES JURIDICAS	En la actualidad el predio se encuentra libre de Embargos, hipotecas y de proceso jurídico alguno.

6. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	
Predio Urbano o el local comercial, se encuentra ubicado en el municipio de Florian - Stder, en sus alrededores se encuentran, viviendas habitacionales de uno y dos pisos, además se complementa con, centros educativos, administrativos, deportivos, religiosos y locales comerciales.	
VÍAS DE ACCESO	Vía central, que conduce del municipio de Florian 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 (E.O.T.)	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 de Dos (2) pisos, con sus respectivos acabados. Qué, No, está sometido al reglamento de propiedad horizontal, se encuentra ubicado en el primer piso del edificio, donde Actualmente funciona las oficinas del juzgado promiscuo municipal de Florian, con un área privada de 100Mts2., con sus respectivas divisiones para oficina.

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

VIVIENDA UNIFAMILIAR	
ITEM	**DESCRIPCION**
CIMENTACION	En vigas de amarre.
ESTRUCTURA	Columnas con muros de ladrillos confinados
FACHADA	En ladrillo cocido frisada y pintada.
CUBIERTA	En teja de asfalto cemento.
CIELO RASO	Madera tipo machimbre.
MUROS	En ladrillo cocido frisados, estucados y pintados.
PISOS	En mortero enchapado en tableta tipo decorativa.
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	Semi enchapada.
NUMERO DE PISOS	Dos (02) piso.
TIPO DE ARQUITECTURA	Estructural.
TIEMPO DE CONTRUCCION	Reformada aproximadamente Diez (10) Años.
ESTADO DE CONSERVACION	Buena.
USO	Comercial y Habitacional.

8. LINDEROS DEL INMUEBLE:

Colindancia general y alinderamiento y demás especificación, según el certificado de tradición se describen de la siguiente manera:

POR LA CABECERA O FRENTE: con la carretera nacional que de Jesús maría conduce a la belleza, en extensión de unos Mtrs (11,00).
POR UN COSTADO: con lote de propiedad que es o fue de Vitaliano Téllez hoy Jesús peña, mojones de piedra al medio, en extensión de treinta metros (30,00).
POR EL PIE: con terrenos de Cantalicio y Eutimio Marqués Dama hoy de vendedor, mojones de piedra al medio, en extensión de once metros cuadrados (11,00).
Y POR EL OTRO COSTADO: con lote al medio de Ana Elvia Sánchez, hoy de Florindo Hely Pardo, en extensión de treinta metros (30,00) y encierra.

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 Florian - Santander, y en sus alrededores se encuentran más construcciones de tipo administrativo, Deportivos, 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 comercial, donde Actualmente funciona las oficinas del juzgado promiscuo municipal de Florian.
- 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 IGAC 0941 del 31 de julio del 2026, de Instituto Geográfico Agustin Codazzi, “técnica valuatoria, que permite, herramientas tecnológicas, 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 como fincas, parcelas o terrenos pequeños en el sector y sus alrededores. Cuando se tomaron valores por hectárea (Ha) se convirtieron a metro cuadrado (M2), para homogenizar la muestra.

ORIGEN DE LA INFORMACIÓN				
ITEM	**DIRECCION**	**NUMERO CONTACTO**		**VALOR MT2.**
1	Arq. José Jair Quintero Sánchez (Avaluador).	315 - 9277545		$ 1’500.000
2	Yusely Piñarte Tellez.	321 - 2454355		$ 1’500.000
3	Arq. Arturo Lasprilla Perico. (Avaluador).	300 - 3573575		$ 1’600.000
4	Juan Fernando Torres.	323 - 2471771		$ 1’500.000
PROMEDIO ARITMÉTICO				$ 1’525.000
DESVIACIÓN ESTANDAR				$ 83.875
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				5.5%
LIMITE SUPERIOR				$ 1’608.875
LIMITE INFERIOR				$ 1’441.125

11. AVALUO COMERCIAL DEL INMUEBLE			
DESCRIPCION	**AREA Mts2.**	**VALOR X Mts2.**	**SUB TOTAL**
Área construida - Local oficina del juzgado	100	$ 1’500.000=	$ 150’000.000=
VALOR TOTAL DEL AVALUO: $ 150’000.000=			

SON: CIENTO CINCUENTA MILLONES DE 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: 03 DE NOVIEMBRE DEL 2026.

Fecha de Informe: 09 DE NOVIEMBRE DEL 2026.

REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL DEL EDIFICIO



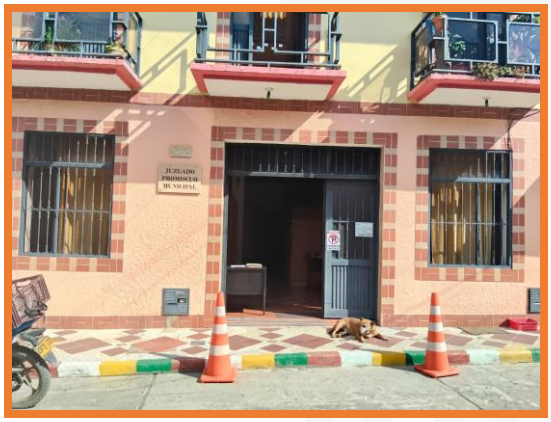
VIAS DE ACCESO Y PREDIOS VECINOS



VIAS DE ACCESO Y PREDIOS VECINOS



PREDIOS VECINOS



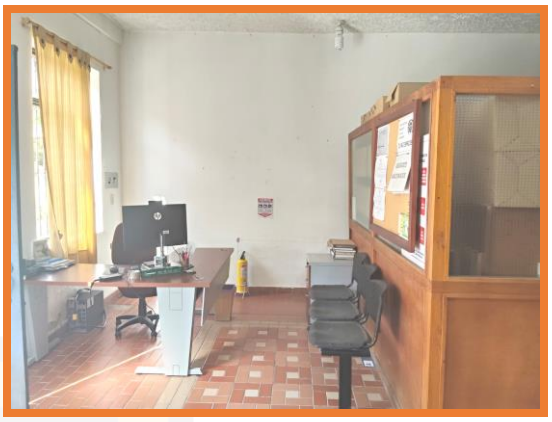
ENTRADA PRINCIPAL AL JUZGADO



VISTA INTERNA DE LA OFICINA



VISTA INTERNA DE LA OFICINA



VISTA INTERNA DE LA OFICINA

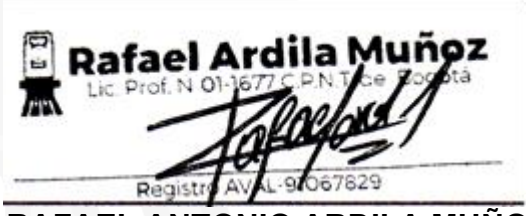


VISTA INTERNA DE LA OFICINA



VISTA INTERNA DE LA OFICINA

ELABORACION:



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

RAM Topografía e Ingeniería

Rafael Ardila Muñoz
C.C. 91.067.829 de San Gil, Santander.

- Avalúos: Urbanos, Rurales, Maquinaria y Equipos, Especiales y Ambientales.
- Reglamentos Propiedad Horizontal.
- División Material.

R.A.A. Registro Abierto de Avaluadores
A.N.A. Autoregulador Nacional de Avaluadores AVAL-91067829

C.P.N.T. Consejo Profesional Nacional de Topografía Lic. Prof. N°01-1677 C.P.N.T. de Bogotá









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: b4820a09

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 cuatro (04) días del mes de Noviembre 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