

**Análisis de la variación en el valor del terreno del centro industrial y logístico  
San Jorge, municipio de San Juan de Girón – Santander, debido al cambio de la  
clasificación del suelo rural a suelo de expansión urbana y sus implicaciones en el  
recaudo del impuesto predial**

**Antonio José Pinzón Páez, Naury Fadith Jáuregui Contreras**

**Trabajo de grado para optar el título de Especialistas en Avalúos**

**Director**

**Luis Alberto Alfonso Romero**

**Magister en Alta Gerencia**

**Universidad Santo Tomás de Aquino, Bucaramanga**

**División de Ingenierías y Arquitectura**

**Especialización en Avalúos**

**2024**

### **Resumen**

El municipio de San Juan de Girón ha tenido una transformación importante en las zonas de expansión urbanas debido a la valorización que han presentado los terrenos por el cambio de clasificación del suelo. Con la aplicación del “Método de mercado” se busca establecer el valor comercial de un terreno y realizar comparaciones entre los valores de los avalúos comerciales, avalúos catastrales actualizados y desactualizados, tomando como base el metro cuadrado comercial establecido. Asimismo, el análisis fija la valorización de un terreno, adquirida por el cambio de clasificación del suelo en esta municipalidad, específicamente en el “Centro industrial y logístico San Jorge”. La información obtenida en este estudio busca fijar los valores que deja de percibir el municipio por concepto de impuesto predial, generando grandes pérdidas económicas, afectando la calidad de vida de sus habitantes.

El objetivo principal de esta investigación es presentar una alternativa metodológica para realizar avalúos sobre terrenos que sufren variaciones en su clasificación, realizando un análisis a los resultados que se derivan de los datos técnicos presentes en este tipo de avalúos. Igualmente, proporcionar una pre visualización del panorama en situaciones similares y cómo se ven involucradas las administraciones territoriales en este tipo de escenarios.

*Palabras clave:* ordenamiento territorial, avalúo comercial, actualización catastral, suelo rural, suelo de expansión urbano

### **Abstract**

The municipality of San Juan de Girón has had an important transformation in the urban expansion areas due to the appreciation that the land has presented due to the change in land classification. With the application of the “Market Method” the aim is to establish the commercial value of a land and make comparisons between the values of commercial appraisals, updated and outdated cadastral appraisals, based on the established commercial square meter. Likewise, the analysis establishes the valuation of a land, acquired by the change of land classification in this municipality, specifically in the “San Jorge Industrial and Logistics Center.” The information obtained in this study seeks to establish the values that the municipality fails to receive for property taxes, generating large economic losses, affecting the quality of life of its inhabitants.

The main objective of this research is to present a methodological alternative to carry out appraisals on land that suffers variations in its classification, carrying out an analysis of the results derived from the technical data present in this type of appraisals. Likewise, provide a preview of the panorama in similar situations and how territorial administrations are involved in this type of scenarios.

*Keywords:* territorial planning, commercial appraisal, cadastral update, rural land, urban expansion land

### **Glosario**

*Perímetro urbano:* el perímetro urbano es igual al perímetro de servicio definido por las empresas de servicio público.

*Suelo de expansión urbana:* estas áreas se desarrollan en forma de anillos envolventes a partir del perímetro urbano propuesto.

*Suelo rural:* terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales de explotación de recursos naturales y actividad análogos.

*Suelos suburbanos:* en estos suelos se mezcla el campo con las formas de vida de la ciudad.

*Suelos de protección ambiental:* rondas de ríos y quebradas, laderas y escarpes y áreas declaradas de protección ambiental

**Contenido**

Introducción .....	9
1. Análisis de la variación en el valor del terreno del centro industrial y logístico San Jorge, municipio de San Juan de Girón – Santander, debido al cambio de la clasificación del suelo rural a suelo de expansión urbana y sus implicaciones en el recaudo del impuesto predial .....	13
1.1 Planteamiento del problema .....	13
1.2 Justificación.....	15
1.3 Objetivos .....	16
1.3.1 Objetivo general.....	17
1.3.2 Objetivos específicos .....	17
2. Marco referencial .....	17
2.1 Marco conceptual .....	19
2.2 Marco legal.....	24
3. Metodología .....	28
3.1 Metodología de avalúo .....	31
3.1.1 Método de Comparación o de Mercado.....	32
3.1.2 Método de costo de reposición .....	43
3.2 Valor total de la construcción de cada una de las ofertas.....	56
3.3 Valoración del terreno.....	56
3.3.1 Situación actual – plusvalía .....	57
4. Conclusiones .....	64
5. Recomendaciones .....	69
Referencias.....	70

**Lista de figuras**

<b>Figura 1.</b> <i>Oferta comercial N° 1</i> .....	32
<b>Figura 2.</b> <i>Oferta comercial N° 2</i> .....	34
<b>Figura 3.</b> <i>Oferta comercial N° 3</i> .....	35
<b>Figura 4.</b> <i>Oferta comercial N° 4</i> .....	36
<b>Figura 5.</b> <i>Oferta comercial N° 5</i> .....	37
<b>Figura 6.</b> <i>Plano en planta bodega tipo</i> .....	50
<b>Figura 7.</b> <i>Planta de cubierta bodega tipo</i> .....	51
<b>Figura 8.</b> <i>Fachada lateral bodega tipo</i> .....	52
<b>Figura 9.</b> <i>Fachadas frontal y posterior bodega tipo</i> .....	53
<b>Figura 10.</b> <i>Fachada frontal y corte longitudinal bodega tipo</i> .....	54
<b>Figura 11.</b> <i>Imágenes 3D bodega tipo</i> .....	55

### Lista de tablas

<b>Tabla 1.</b> <i>Conceptos de referencia</i> .....	19
<b>Tabla 2.</b> <i>Información comercial oferta de mercado N° 1</i> .....	33
<b>Tabla 3.</b> <i>Información comercial oferta mercado N° 2</i> .....	34
<b>Tabla 4.</b> <i>Información comercial oferta de mercado N°3</i> .....	35
<b>Tabla 5.</b> <i>Información comercial oferta de mercado N°4</i> .....	36
<b>Tabla 6.</b> <i>Información comercial oferta de mercado N°5</i> .....	37
<b>Tabla 7.</b> <i>Tabla Fitto y Corvini</i> .....	39
<b>Tabla 8.</b> <i>Estudio de Mercado de Bodegas – sección 1</i> .....	40
<b>Tabla 9.</b> <i>Estudio de Mercado de Bodegas – sección 2</i> .....	41
<b>Tabla 10.</b> <i>Valor De Reposición Tipo 1 - Presupuesto de construcción tipología bodegas</i> .....	43
<b>Tabla 11.</b> <i>Valor de reposición tipo 2 - sobre la base de datos de tipologías igac indexadas</i> <i>2018 a junio 2023</i> .....	43
<b>Tabla 12.</b> <i>Cálculo de la moda</i> .....	44
<b>Tabla 13.</b> <i>Presupuesto de Obra</i> .....	46
<b>Tabla 14.</b> <i>Comparación P1vs P2</i> .....	57
<b>Tabla 15.</b> <i>Valores de terreno Actualizado</i> .....	57
<b>Tabla 16.</b> <i>Artículo 144 Autorización Legal, estatuto tributario municipio de Girón.</i> .....	58
<b>Tabla 17.</b> <i>Artículo 145. Definición e implementación, estatuto tributario municipio de</i> <i>Girón.</i> .....	58
<b>Tabla 18.</b> <i>Artículo 146. Elementos de la obligación, estatuto tributario municipio de Girón</i> .....	59

<b>Tabla 19.</b> <i>Artículo 147. Exigibilidad, estatuto tributario municipio de Girón</i> .....	61
<b>Tabla 20.</b> <i>Artículo 148. Determinación del efecto plusvalía, estatuto tributario municipio de Girón.</i> .....	62
<b>Tabla 21.</b> <i>Artículo 150. Autorización a la administración municipal para la expedición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, estatuto tributario municipio de Girón.</i> 63	
<b>Tabla 22.</b> <i>Artículo 151. Reglamentación de los mecanismos de pago de la participación y expedición de certificados de derechos de construcción, estatuto tributario municipio de Girón</i> .....	63
<b>Tabla 23.</b> <i>Cuadro comparativo Valores catastrales de terreno</i> .....	66
<b>Tabla 24.</b> <i>Plusvalía, valores determinados</i> .....	67
<b>Tabla 25</b> <i>Valores No percibidos por impuesto predial vigencia 2023</i> .....	68

## **Introducción**

El crecimiento poblacional a nivel mundial presenta una tendencia en aumento, en este crecimiento se observan diferentes cambios en el territorio, los cuales provienen de la necesidad del ser humano por sobrevivir y adaptarse a la civilización, a su entorno y estilo de vida. En algunos territorios especialmente en los centros poblados de la gran mayoría de ciudades en el mundo se presenta un fenómeno de migración a los cascos urbanos, generando crecimiento poblacional, las cuales presenta fenómenos como la densificación constante en los suelos urbanos y la planificación de zonas de expansión, que permiten el crecimiento organizado del urbanismo.

En este crecimiento y ocupación del territorio, especialmente del terreno urbano, se observa la conexión que comienza a presentarse entre el suelo urbano y el suelo de expansión, los cuales limitan uno del otro con servicios públicos e infraestructura; Sin embargo, existen herramientas de planificación y ordenamiento del territorio como lo son los planes de ordenamiento territorial (POT), planes parciales y diferentes programas de gobierno, los cuales ordenan a los entes administrativos descentralizados como Gobernaciones y Alcaldías a que diseñen nuevos trazados viales y servicios públicos, nuevos proyectos de vivienda e infraestructura dotacional como hospitales, escuelas , parques y demás equipamientos que permitan el crecimiento urbano y la integración del suelo de expansión con el suelo urbano.

El acontecimiento de crecimiento del suelo urbano sobre los suelos de expansión que previamente es viabilizado y estudiado por equipos de profesionales interdisciplinarios que formulan los POT's y Planes Nacionales de Desarrollo, generan diferentes variaciones en las características del suelo que cambia su clasificación, como el cambio en los diferentes usos, índices de construcción, índices de ocupación, normatividad en aislamiento y retrocesos, pero

especialmente cambios en el valor del suelo que varía gracias al mejor uso que pueda tener el terreno y al aprovechamiento que se tiene sobre el inmueble.

Esta monografía se encuentra enfocada en indagar y conocer la forma en como se ve afectada la variación en el valor del suelo que se presenta por el cambio de clasificación del mismo, tomando como ejemplo la variación que se presenta en un terreno que pasa de ser un suelo de Rural a un suelo Expansión Urbano, igualmente busca entender cómo afecta la valorización catastral a los predios y a los entes territoriales por la desactualización catastral de su base gravable.

Para el ejercicio que se realizó en este proyecto, se tomó como caso de estudio un sector que se localiza en el municipio de San Juan de Girón, Santander. El cual sufrió una variación en la clasificación de su suelo, pasando de ser una zona Rural a ser una zona de Expansión urbana. “El centro industrial y logístico San Jorge” es un conjunto de bodegas que se encuentra ubicado sobre la vía nacional denominada Anillo Vial Girón – Floridablanca - Santander, la cual conecta estos dos municipios y continua hasta el municipio de Bucaramanga. Este centro se encuentra cercano a un sector urbano, con usos residencial, comercial e industrial y una zona de protección ambiental determinada por la quebrada Agua Blanca, un predio de gran extensión que pasó de tener un uso agrícola a ser de uso comercial gracias a la cercanía con el suelo urbano en desarrollo.

Para dar respuesta y cumplir con el objetivo principal de esta monografía se realizaron diferentes procesos y métodos de avalúos, entre los cuales se encuentra el método de mercado, con el cual se realiza un avalúo sobre un inmueble (bodega) dentro de este centro logístico y se logra determinar su valor. El método de costo nos permitió llegar al valor de la construcción de una bodega tipo, es así que se logra combinar los métodos para determinar el valor actual comercial del terreno y el valor catastral por metro cuadrado de terreno de los inmuebles que conforman este complejo industrial.

Establecido el valor comercial del metro cuadrado de terreno para el ejercicio, se realizó investigación sobre los valores de los avalúos catastrales vigentes con el gestor catastral del municipio y se identificó que estos valores fueron determinados conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.3. del Decreto 148 de 2020 y lo definido en la normatividad catastral vigente; los valores del metro cuadrado catastral de terreno se encuentran establecidos con un porcentaje del 60% del valor comercial producto la última actualización catastral realizada en el año 2011, porcentaje que fue determinado sobre el valor comercial, el cual fue adoptado por la administración municipal.

Tomando como base este porcentaje del 60%, se aplica al valor del metro cuadrado comercial de terreno establecido con el fin de identificar el valor del metro cuadrado catastral actualizado, para finalmente realizar las comparaciones pertinentes, así mismo establecer el monto que está dejando de percibir por concepto de impuesto predial unificado; igualmente se estableció y determino el valor por metro cuadrado que se está dejando de percibir por concepto del hecho generador de la plusvalía por el cambio de uso del uso.

Es importante resaltar que, el impuesto predial unificado para el municipio de San Juan de Girón, es una de sus principales fuentes de ingreso y el tener un catastro desactualizado afecta directamente el avalúo catastral y por ende la base gravable del ente territorial.

El caso objeto de estudio determina un área específica que adquirió una valorización por el cambio de clasificación del suelo, la aplicación del método de mercado busca establecer el valor comercial del terreno objeto de estudio y realizar comparaciones entre los valores de los avalúos comerciales, catastrales desactualizados y actualizados tomando como base el metro cuadrado comercial establecido. Datos que permiten fijar los valores que deja de percibir el ente territorial

por concepto de impuesto predial, afectación que genera grandes pérdidas económicas, vulnera los derechos y afecta la calidad de vida de la población.

# **1. Análisis de la variación en el valor del terreno del centro industrial y logístico San Jorge, municipio de San Juan de Girón – Santander, debido al cambio de la clasificación del suelo rural a suelo de expansión urbana y sus implicaciones en el recaudo del impuesto predial**

## **1.1 Planteamiento del problema**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 388 de 1997, Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998, se determina que “El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales” (p.2).

Las acciones que se determinan en la planificación del territorio desde los diferentes niveles como el Nacional, Departamental, Metropolitano, Municipal y Distrital, brindan las directrices de planificación sobre la intervenciones, desarrollo y aprovechamiento sostenible del suelo por medio de clasificaciones, determinando zonas de uso, ocupación, actuaciones urbanas y la articulación de todos los componentes económicos y sociales sobre el territorio, generando una visión hacia el futuro del crecimiento poblacional y territorial , como se articula con el ya existente y la necesidad de la infraestructura necesaria para lograr de forma sostenible este crecimiento.

El uso de instrumentos de planificación en el territorio, como el plan nacional de Desarrollo, departamental y municipal, planes parciales y planes de ordenamiento territorial (POT), o en municipios pequeños los esquemas de ordenamiento territorial (EOT), son las herramientas que han permitido organizar, gestionar, planificar el uso en diferentes zonas y terrenos. En el caso de análisis del presente proyecto, se identifica un cambio de este tipo en un terreno específico, el cual pasa de pertenecer al suelo rural a zona de expansión, la cual es perimetral al territorio de clase urbano ubicado en el municipio de San Juan de Girón, donde adicionalmente se encuentra una vía nacional llamada anillo vial que comunica los municipios de Floridablanca y Girón. Dicho terreno está clasificado de acuerdo con el POT del municipio de Girón periodo 2000 a 2009 como suelo de expansión, con vocación residencial y comercial, sector que forma parte del plan parcial de expansión urbana [tipo de plan parcial de expansión inmediata: Rio Frio Carrizal y sector I y II].

#### PLAN PARCIAL DEFINICION Y ANEXARLO

Ahora bien, en la zona se encuentra un conjunto cerrado de bodegas denominado “Centro industrial y logístico San Jorge”, desarrollado sobre un suelo que como se mencionó anteriormente pasó de tener clasificación rural a expansión urbana, con vocación residencial y comercial, con mejoramiento en el espacio público, conexión con infraestructura y servicios públicos del perímetro urbano. Teniendo en cuenta la información expuesta y al realizar un análisis comparativo entre los avalúos catastrales vigentes y las ofertas del mercado inmobiliario, se identificó un aumento significativo sobre el valor de estos terrenos o plusvalía. De igual forma, al revisar el avalúo catastral se evidencia su desactualización ya que la vigencia de la última actualización catastral es del año 2011, lo cual afecta fiscalmente las finanzas del municipio, porque no se reciben los ingresos causados por concepto de impuesto predial acorde con la

clasificación actual del sector, y por tal motivo se está contribuyendo a que no se puedan solventar las necesidades que demanda el territorio, en temas de infraestructura, educación y programas de gobierno, cabe resaltar que existen mecanismos establecidos en la normatividad vigente como el artículo 82 de la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, los artículos 73 al 85 del Decreto 1599 de 1998, donde se establecen y determinan hechos generadores de plusvalía, mecanismos y procedimientos para establecer, su participación y formas de recaudo, entre otras. Se sugiere entonces determinar la pregunta problema:

¿Cómo varía el valor del terreno por el cambio de clasificación del suelo de rural a suelo de expansión, en el Centro industrial y logístico San Jorge, ubicado en el municipio de San Juan de Girón?

## **1.2 Justificación**

Teniendo en cuenta que la base gravable actualizada del impuesto predial aumenta los recursos disponibles para la libre destinación, incrementando los niveles de inversión municipal, se busca con la elaboración y análisis del avalúo comercial del “Centro industrial y logístico San Jorge” ubicado en el municipio de San Juan de Girón, establecer la base para determinar el valor catastral actualizado al año 2023 de dicho sector de acuerdo con la clasificación del suelo, comparándolo con el avalúo catastral vigente. Esto con la intención de conocer cómo se afecta el valor del suelo a partir de los cambios de clasificación que se realizan en el territorio, identificando la diferencia del valor comercial de los inmuebles versus el valor catastral y las afectaciones que estas desactualizaciones o contradicciones en los datos pueden llegar a repercutir en las finanzas públicas del municipio, debido a la inoperancia de la administración municipal al no gestionar el

cambio de clasificación del suelo ante el gestor catastral para el ajuste de las zonas homogéneas que son las que establecen el valor base para el avalúo catastral del terreno.

Este cambio de clasificación del suelo y las inversiones públicas realizadas en esta zona hacen que se convierta en un nuevo sector con características de urbano, en un tipo de sector de transición, donde se conectan vías, se hacen puentes, se instalan servicios públicos que permiten nuevos usos como vivienda, comercio, industrias y servicios de salud, según el mejor aprovechamiento del territorio, respetando el medio ambiente, su desarrollo socio cultural y económico.

Para el análisis del presente estudio nos enfocaremos en el sector donde se encuentra localizado el proyecto “Centro industrial y logístico San Jorge” en el municipio de San Juan de Girón, con la intención de conocer cómo afectan al valor del suelo, los cambios de clasificación que se realizan en el territorio, estableciendo la diferencia entre el valor comercial, valor catastral del avalúo y las afectaciones a las finanzas fiscales del ente territorial; Estudio que resulta importante, si bien cuando los mencionados cambios de clasificación se encuentran establecidos en el POT, los mismos no se encuentran aplicados en la base gravable municipal, por tanto no permite al ente territorial obtener mayores recursos para realizar inversiones públicas, afectando los planes de desarrollo.

### **1.3 Objetivos**

### ***1.3.1 Objetivo general***

Analizar la variación del valor de un terreno por el cambio clasificación del suelo rural a suelo de expansión, en el “Centro industrial y logístico San Jorge” en el municipio de San Juan de Girón - Santander.

### ***1.3.2 Objetivos específicos***

Realizar el avalúo comercial del terreno del “Centro industrial y logístico San Jorge” aplicando el método de comparación o de mercado, con el fin de establecer su valor comercial actual y posteriormente realizar comparación entre el valor catastral actual del terreno con el valor catastral desactualizado.

Analizar los resultados del estudio comparativo obtenido en la fase anterior con el fin de establecer el impacto económico en la base gravable producida por la desactualización catastral del municipio de San Juan de Girón – Santander.

## **2. Marco referencial**

Para el desarrollo del presente estudio se tomaron como referencias algunos documentos académicos de investigación y proyectos de grado enfocados en la actividad de avalúos y en las modificaciones que presentan los cambios de clasificación del suelo en el territorio en diferentes escalas, como nación, departamento, municipios y ciudades, son muchas las modificaciones que se presentan con los cambios de clasificación, al igual que el control y la planificación que empieza a proponer directrices desde el conocimiento y desarrollo socio cultural de los habitantes, al igual que el desarrollo socio económico del sector.

En tal contexto, el tema central de esta monografía es la variación del valor del terreno que se presenta por el cambio de clasificación en el suelo, tomando como caso de estudio específico

una zona denominada “Centro industrial y logístico San Jorge” del municipio de San Juan de Girón – Santander, la cual por actualizaciones en el POT y planes de desarrollo municipal se incluyó en un plan parcial y pasó de tener un uso agrícola de tipo rural a un suelo de expansión con vocación comercial y residencial.

En los referentes académicos de algunos profesionales que se toman para el procedimiento y metodología a utilizar en el análisis del incremento en el valor de la tierra que se ha generado por el cambio de clasificación del suelo, producto de la expansión urbana en el sector que comprende el “Centro industrial y logístico San Jorge” se destaca el autor y experto avalador Oscar Borrero Ochoa y su libro “Avalúos de inmuebles y garantías”, en el cual pone a disposición y permite la ilustración de los diferentes métodos y técnicas que sirven como guía, en nuestro caso particular, para calcular el valor de un terreno; otros referentes son las diferentes investigaciones que han realizado algunas de las universidades de Colombia como:

- Universidad Santo Tomás - Facultad de Ingeniería Civil - Especialización en gestión territorial y avalúos, Bogotá 2022, con el tema: “Análisis del Valor del Suelo de Expansión Urbano para el Municipio de la Calera en Cundinamarca. Caso de Estudio Plan Parcial “La Popa” Polígono 2 Denominado la Virgen (2018-2022)”, realizado por, Andrea Katherine Domínguez Sierra.

- Universidad Santo Tomás - Facultad de Ingeniería Civil - Especialización en gestión territorial y avalúos, Bogotá 2022, con el tema: “Análisis multitemporal del uso del suelo urbano en el municipio de Ábrego, Norte de Santander”, realizado por Wendy Johana Jácome Arias y Juan Sebastián López Cuadros.

- Universidad Católica de Manizales - Departamento de Ingeniería y Arquitectura, Monografía de la Especialización en Gerencia de Proyectos del Territorio y Valuación Inmobiliaria del 2020 con el tema: “La variación del valor del suelo debido al cambio de uso

causado por la expansión urbana, estudio de caso Corredor de Pance, barrio Ciudad Campestre de la ciudad de Cali, durante el periodo 2018 – 2019”, realizado por Henry Martínez Jerez.

- Universidad Católica de Colombia - Facultad de Ingeniería Civil, modalidad trabajo de investigación, Bogotá D.C 2021, con el tema: “Estudio de las metodologías para avalúos inmobiliarios y su relación con los avalúos catastrales en la localidad de Bosa, en Bogotá D.C.”, realizado por Ramón Elías Díaz Duarte.

## 2.1 Marco conceptual

Se presentan los conceptos relacionados a este estudio abarcando de lo general a lo particular así: Territorio, ordenamiento territorial, plan de ordenamiento territorial, planes parciales, suelo de expansión urbana, avalúo comercial, avalúo catastral y Método de comparación o de mercado. Se adjunta tabla con la descripción de los conceptos antes referenciados

**Tabla 1.** *Conceptos de referencia*

Concepto	Descripción	Referencia
Territorio	Es una extensión terrestre delimitada que incluye la relación de poder o posesión por parte de un individuo o un grupo social. Contiene límite de soberanía, propiedad, apropiación, disciplina, vigilancia y jurisdicción y transmite la idea de cerramiento.	Geiger, 1996
	Es uno de los elementos del Estado que supone el espacio dentro del cual se ejerce la soberanía. La soberanía se manifiesta fundamentalmente en la aplicación de las	Art. 101 C.P.

Concepto	Descripción	Referencia
	<p>normas jurídicas que han creado los poderes públicos legítimamente constituidos. Por eso hay unos límites claros que determinan cuál es el territorio del Estado colombiano para diferenciarlo del territorio de otros Estados, y la característica de estos límites es que tienen reconocimiento internacional en tratados.</p>	
<p>Ordenamiento territorial</p>	<p>Un instrumento de planificación y de gestión de las entidades territoriales y un proceso de construcción colectiva de país, que se da de manera progresiva, gradual y flexible, con responsabilidad fiscal, tendiente a lograr una adecuada organización político administrativa del Estado en el territorio, para facilitar el desarrollo institucional, el fortalecimiento de la identidad cultural y el desarrollo territorial, entendido este como desarrollo económicamente competitivo, socialmente justo, ambientalmente y fiscalmente sostenible, regionalmente armónico, culturalmente pertinente, atendiendo a la diversidad cultural y físico-geográfica de Colombia.</p>	<p>Ley 1454,2011</p>
	<p>La finalidad del ordenamiento territorial es promover el aumento de la capacidad de descentralización, planeación, gestión y administración de sus propios</p>	<p>Ley 388, 1997.</p>

Concepto	Descripción	Referencia
	<p>intereses para las entidades e instancias de integración territorial, fomentará el traslado de competencias y poder de decisión de los órganos centrales o descentralizados del gobierno en el orden nacional hacia el nivel territorial pertinente, con la correspondiente asignación de recursos.</p>	
<p>Plan de ordenamiento territorial (POT):</p>	<p>Instrumento básico definido en la Ley 388 de 1997, donde designa a los municipios y distritos del país la planificación del ordenamiento del territorio. El POT contiene un conjunto de objetivos, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que orientan el desarrollo físico del territorio y la utilización o usos del suelo.</p>	<p>Alcaldía de Bogotá, 2022</p>
	<p>Este acuerdo da la adaptación para el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el municipio de San Juan Girón, el cual está conformado por: Títulos, Capítulos, Secciones y Artículos en concordancia con el Documento Técnico Soporte, el cual hace parte integral del mismo al igual que los mapas, gráficos, tablas y anexo contenidos en el mismo.</p>	<p>Acuerdo No. 100. Plan de ordenamiento territorial (POT) del municipio de San Juan Girón</p>

Concepto	Descripción	Referencia
Planes parciales	Instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley	Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 -Decreto Nacional 2181 de 2006 -Decreto Nacional 4300 de 2007
Suelo de Expansión Urbana	Porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo	Artículo 32 de la Ley 388 de 1997. Reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006,

Concepto	Descripción	Referencia
	de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.	
Avalúo comercial	Es la estimación del valor comercial de un inmueble, teniendo en cuenta sus características físicas, de uso, de investigación y análisis de mercado	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC
	Es el precio más alto en términos de dinero que una propiedad alcanzaría si se pone a la venta en un mercado abierto, con un plazo razonable ante un comprador que la adquiriese conociendo todos sus usos. Es el precio por el cual un vendedor deseoso la vendería a un comprador igualmente deseoso ninguno sujeto a presiones anormales	Oscar A. Borrero de Avalúos y Garantías
Avalúo catastral	Determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC

Ahora bien, el método que se va a utilizar para la elaboración del avalúo comercial con el cual se determinara el valor del terreno es el método de comparación o de mercado, por tanto, es importante conocer su definición. Según el Artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008 este método se entiende como “La técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial” (p. 1). Es importante resaltar que se requiere de actividades de comparación y de otros ejercicios como el avalúo comercial por métodos de Costo, avalúo catastral y plusvalía

## **2.2 Marco legal**

El caso de estudio se desarrolla dentro del marco legal referente al ordenamiento, clasificación y uso del territorio, así como en la aplicación de la normativa vigente que regula la actividad valuatoria, que reglamenta y establece los métodos, técnicas y procedimientos para la realización de avalúos comerciales y catastrales; metodologías que se encuentran debidamente identificadas y son de obligatoria aplicación.

Ley 388 de 1997. (Congreso de la Republica Colombia). Bases para la formulación de la política general de ordenamiento territorial, (Municipios).

Dicha ley define el Ordenamiento Territorial como “Un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.” (Artículo 5, ley 388 de 1997).

También da el concepto del plan de ordenamiento territorial siendo este “El conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo”. (Artículo 9, ley 388 de 1997).

La Formación y actualización de los catastros, según el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 establece que “Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de períodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. Las entidades territoriales y demás entidades que se beneficien de este proceso lo cofinanciarán de acuerdo con sus competencias y al reglamento que expida el gobierno nacional.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi formulará, con el apoyo de los catastros descentralizados, una metodología que permita desarrollar la actualización permanente, para la aplicación por parte de estas entidades. De igual forma, establecerá para la actualización modelos que permitan estimar valores integrales de los predios acordes con la dinámica del mercado inmobiliario.

Parágrafo. El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial.

Nota: artículo declarado exequible por la corte constitucional mediante sentencia C-077 de 2012.”

La Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, establece los parámetros para la debida realización de los avalúos de bienes inmuebles, dentro de esta misma

resolución son definidos los métodos matemáticos y econométricos por los cuales se elaborará cada avalúo.

Ley 1673 de 2013. (Congreso de la Republica Colombia). Reglamenta, la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. Dicha ley “tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al estado. Igualmente, la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano”.

Actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito, Resolución IGAC 1149 de 2021”

Este acuerdo da la adaptación para el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el municipio de San Juan Girón, el cual está conformado por: Títulos, Capítulos, Secciones y Artículos en concordancia con el documento técnico soporte, el cual hace parte integral del mismo al igual que los mapas, gráficos, tablas y anexo contenidos en el mismo, Acuerdo No. 100.

La Tipificación del suelo, según el artículo 5° de la Resolución IGAC 620 de 2008, establece que “La clasificación del suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el capítulo IV de la ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el plan de ordenamiento territorial que define dicha clasificación. Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997” (p. 3).

Señala las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinan el valor comercial de los bienes inmuebles. Decreto 1420 de 1998.

Decreto 1599 de 1998. (Presidencia de la Republica). Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la ley 388 de 1997.

Las etapas para elaboración de los avalúos se encuentran establecidas en el artículo 6 de la Resolución IGAC 620 de 2008, así:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.

2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.

4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y

escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.

6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.

8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

### **3. Metodología**

Para el desarrollo y cumplimiento de los objetivos que se plantean en este ejercicio, se abarcará desde dos fases el trabajo de investigación, una primera fase consistirá en la búsqueda de la información pertinente para el análisis del sitio, un estudio sobre los acontecimientos históricos y trazabilidad multitemporal de los cambios que ha tenido el suelo en la zona de estudio, una visita al Centro industrial y logístico San Jorge que permita verificar su situación actual y el estado en que se encuentra la zona de estudio y la articulación que tiene con su entorno inmediato, como lo es el componente urbano, ambiental, económico y sociocultural.

En esta primera fase se profundizará en la búsqueda de información que permita establecer el valor que tenía el terreno en la zona de estudio posterior al cambio de clasificación de suelo, igualmente conocer las condiciones de uso del terreno, las características, componentes urbanos y ambientales de esta zona. El crecimiento urbano que se presenta en el municipio de forma

planificada por el desarrollo de planes parciales, planes de ordenamiento territorio y planes de desarrollo municipales.

Se pretende llegar hasta la indagación sobre el valor catastral que existía en la zona de estudio cuando su suelo era rural y tenía un uso agropecuario, se revisara la documentación e información registrada referente a los valores y características de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, área de terreno que ocupa la zona de estudio registrada en la base de datos catastral, y el porcentaje aplicado al estudios de zonas homogéneas que determina el valor catastral de los avalúos del sector.

En la segunda fase del desarrollo de esta monografía, se realizará el trabajo práctico sobre la recolección de la información descrita en la fase anterior, por medio de diferentes herramientas como avalúos, planos, esquemas, tablas de datos y registros fotográficos, y se busca realizar un análisis comparativo del terreno caso de estudio y los cambios económicos que se presentaron por el nuevo uso y clasificación del suelo.

Se realizará el avalúo comercial sobre el terreno seleccionado por medio del Método de comparación o de mercado, con el fin de tener una aproximación más asertiva sobre el valor actual que tiene el terreno para el presente caso de estudio.

El método de comparación o de mercado se utilizará para la elaboración del avalúo comercial con el cual se determinará el valor del terreno, en el Artículo 10 de la Resolución IGAC 620 de 2008, se determina: “Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.”

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes. En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis, lo que se debe tener en cuenta:

Artículo 11. De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las fórmulas estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las fórmulas estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las fórmulas estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

Artículo 12.- Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas estadísticas de la presente resolución: valor final de terreno por influencia de forma (pp. 8-9)

### **3.1 Metodología de avalúo**

Como metodología el proceso valuatorio para la determinación del valor comercial del terreno en estudio y de acuerdo a lo ESTABLECIDO EN EL DECRETO NO. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la presidencia de la república, ministerios de hacienda y desarrollo y su correspondiente resolución reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los métodos: Método de Comparación o de mercado y Método de Costo de Reposición.

### 3.1.1 Método de Comparación o de Mercado

El ejercicio académico se inicia con la investigación de los valores en el mercado de predios o inmuebles de características similares a los inmuebles ubicados en la zona objeto de estudio. Con el fin de aplicar el método de Comparación o de mercado en la investigación, se puede observar que en el sector se encuentran varias ofertas comerciales de venta que realizan inmobiliarias del área metropolitana, las cuales están publicadas en sus páginas digitales, ofertas que permiten realizar comparación comercial del valor entre inmuebles con características similares a los del objeto de estudio.

#### *Relación ofertas comerciales encontradas*

**Figura 1.** *Oferta comercial N° 1*

**OFERTA No.01**

BODEGA EN VENTA— VALOR \$ 1.600.000.000.00 M/CTE  
 ZONA INDUSTRIAL BODEGAS SAN JORGE- MUNICIPIO DE GIRÓN  
 SANTANDER  
<https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-bodega-en-san-jorge-giron.13006c34-daff-429e-b004-5bc97e5a0a6a>

**Localización:**

**AREA LOTE: 320 m2**  
**AREA CONSTRUIDA: 460 m2**  
**DESCRIPCION:** la bodega tiene 460mts construidos y 443mts privados distribuidos de la siguiente manera; Primer Nivel con 318mts aprox, que cuenta con recepción, un baño y zona de bodegaje a triple altura 10.5mts al punto más alto; Segundo Nivel con 43mts aprox que cuenta con área de oficinas y balcón; Tercer Nivel con 83mts que cuenta con área de oficinas y un baño. Le corresponden 3 parqueaderos (2 para automóviles y 1 para turbo).

**CENTRO INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO  
 SAN JORGE, GIRÓN, SANTANDER**  
 Anillo vial, Girón - Floridablanca

Tomado de Casa trovit, (2023)

**Tabla 2.** *Información comercial oferta de mercado N° 1*

<b>Datos de la oferta</b>	<b>Valor</b>
Área Terreno	320 m2
Área Construida	460 m2
Valor total	\$ 1.600.000.000 m/cte.

**Figura 2.** Oferta comercial N° 2

# OFERTA No.02

BODEGA EN VENTA CÓDIGO FINCARAÍZ: 10189438- VALOR \$ 1.900.000.000.00 M/CTE  
 ZONA INDUSTRIAL BODEGAS SAN JORGE- MUNICIPIO DE GIRON  
 SANTANDER  
<https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/quitoque/giron/10189438>

Localización:




**AREA LOTE: 399 m2**  
**AREA CONSTRUIDA: 428, 56 m²**  
**DESCRIPCION:** Bodega que, cuenta con oficinas en 3 niveles, 3 baños y área de almacenamiento, estrato 4, administración 780.000 y antigüedad de 8 años aproximadamente.



CENTRO INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO  
 SAN JORGE, GIRÓN, SANTANDER  
 Anillo vial, Girón –Floridablanca

Tomado de Finca raíz, (2023)

**Tabla 3.** Información comercial oferta mercado N° 2

Datos de la oferta	Valor
Área Terreno	399 m2
Área Construida	428.56 m2
Valor total:	\$1.900.000.000 m/cte.

**Figura 3.** Oferta comercial N° 3

# OFERTA No.03

BODEGA EN VENTA MC4408618- VALOR \$ 1.700.000.000 M/CTE  
ZONA INDUSTRIAL BODEGAS SAN JORGE- MUNICIPIO DE GIRON  
SANTANDER  
<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-giron-san-jorge-2-baños-3-garajes/MC4408618>

Localización:



CENTRO INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO  
SAN JORGE, GIRÓN, SANTANDER  
Anillo vial, Girón –Floridablanca



**AREA LOTE: 320 m2**  
**AREA CONSTRUIDA: 440 m2**  
**DESCRIPCION:** cuenta con 3 oficinas en 3 niveles, 3 baños, área de almacenamiento 320 m2, estrato 4 y antigüedad de 8 años aproximadamente.



Leyenda  
BODEGAS SAN JORGE

Tomado de Metro cuadrado, (2023)

**Tabla 4.** Información comercial oferta de mercado N°3

Datos de la oferta	Valor
Área Terreno	320 m2
Área Construida	440 m2
Valor total:	\$ 1.700.000.000 m/cte.

**Figura 4.** Oferta comercial N° 4

# OFERTA No.04

BODEGA EN VENTA CÓDIGO INMUEBLE 230887-2776842- VALOR \$ 1.800.000.000. M/CTE  
ZONA INDUSTRIAL BODEGAS SAN JORGE- MUNICIPIO DE GIRON  
SANTANDER <https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-san-jorge-giron-2776842>




**AREA LOTE: 320 m2**  
**AREA CONSTRUIDA: 436 m2**  
**DESCRIPCION:** Bodega con 2 parqueaderos, estrato 4 y antigüedad de 10 años aproximadamente.

**Localización:**



CENTRO INDUSTRIAL Y LOGISTICO  
SAN JORGE, GIRÓN, SANTANDER  
Anillo vial, Girón –Floridablanca

Leyenda  
BODEGAS SAN JORGE

Tomado de Cien cuadras, (2023)

**Tabla 5.** Información comercial oferta de mercado N°4


Datos de la oferta	Valor
Área Terreno	320 m2
Área Construida	436 m2
Valor total	\$ 1.800.000.000 m/cte.

**Figura 5. Oferta comercial N° 5**


# OFERTA No.05


BODEGA EN VENTA – VALOR \$ 2.000.000.000 M/CTE  
 BODEGA PARQUE INDUSTRIAL-GIRON, SANTANDER  
<https://casas.trovit.com.co/listing/bodega-parque-industrial-vendemos.d2c7f8fb-181f-3d61-844f-e6b255a27eb8>


### Localización:



OFERTA No.5  
BODEGA,  
GIRON,  
SANTANDER







**AREA LOTE: 342 m2**  
**AREA CONSTRUIDA: 342 m2**  
**DESCRIPCION:** Vendemos Bodega en el parque industrial, excelente para almacenaje o empresa con fabricación de productos (plásticos, jabones, otros) Cuenta con oficinas, sala de juntas, salón de charlas o conferencias. Piso 1: bodega, reception, 4 oficinas y cuarto de redes. Piso 2: 4 oficinas, sala de juntas con baño privado y dos baños públicos. Piso 3: cocina, auditorio, 1 baño publico, 2 oficinas y un cuarto de archivo.

Tomada de Casas trovit, (2023)

**Tabla 6. Información comercial oferta de mercado N°5**

<b>Datos de la oferta</b>	<b>Valor</b>
Área Terreno	342 m2
Área Construida	342 m2
Valor total	\$ 2.000.000.000 m/cte.

Una vez establecidas las ofertas comerciales y con el fin de determinar el valor comercial del terreno se aplica el método de comparación de mercado, cabe resaltar que las 5 ofertas comerciales identificadas, contienen área construida, como se puede observar en la Tabla 7.

Teniendo en cuenta que el objeto de este ejercicio académico es la determinación del valor comercial del metro cuadrado de terreno, se hace necesario determinar el valor del metro cuadrado de construcción. Igualmente se realizan cuadros de apoyo que permiten la elaboración del cuadro presentado en la Tabla 7, como: el cuadro de las bases y referencias adoptadas del presupuesto de la construcción de una bodega donde se determinó como valor promedio del metro cuadrado, el valor de dos millones cuatrocientos setenta y un mil pesos m/te (\$2.471.000.00) como se muestra en la Tabla 9. Valor de Reposición Tipo 1

Así mismo, se realizó una depreciación a las diferentes ofertas presentadas en este caso de estudio para la elaboración del método de mercado, donde se tiene en cuenta el estado físico y de conservación en el que se encuentran estas bodegas, su tiempo promedio de uso y vida útil de las mismas, el método constructivo y los materiales usados en su construcción, también es importante señalar que las bodegas presentadas en las ofertas son seleccionadas teniendo en cuenta los parámetros similares a su implantación y localización dentro del territorio, tomando bodegas que se encuentran dentro de los centros urbanos y ejes viales principales del área metropolitana de Bucaramanga y contando con la fortuna de encontrar una gran variedad de ofertas localizadas exactamente en la zona de nuestro caso de estudio el cual corresponde al “Centro industrial y logístico San Jorge, municipio de San Juan de Girón – Santander”.

Una vez establecidos los valores por metro de cada oferta se depreciaron por vida útil y estado de conservación por el “Método Fitto y Corvini o Fitte y Corvini”, este valor establecido se multiplica por el área construida de cada oferta con el fin de determinar el valor total de la construcción de cada una de las ofertas. A continuación, se presenta el cuadro de depreciación por la técnica de “Fitto y Corvini.”

**Tabla 7. Tabla Fitto y Corvini**

<b>Cálculo de Valor por Estado de Conservación de construcción de bodegas ofertadas Según Fitto y Corvini</b>									
Ítem	Edad	Vida Útil	Edad en % de Vida	Estado de Conservación	Depreciación	Vr. Reposición	Vr. Depreciado	Vr. Final	Vr. Adoptado
Bodega-oferta 1	8	85	9%	1	5,14%	\$2.471.000	\$127.074	\$2.343.926	\$ 2.344.000
Bodega-oferta 2	8	85	9%	1	5,14%	\$2.471.000	\$127.074	\$2.343.926	\$ 2.344.000
Bodega-oferta 3	8	85	9%	1	5,14%	\$2.471.000	\$127.074	\$2.343.926	\$ 2.344.000
Bodega-oferta 4	8	85	9%	1	5,14%	\$2.471.000	\$127.074	\$2.343.926	\$ 2.344.000
Bodega-oferta 5	10	80	13%	1	7,03%	\$1.676.000	\$117.746	\$1.558.254	\$ 1.558.000
Fuente	Fuente								
Antonio José Pinzón	Naury Fadith Jáuregui Contreras								
3164298575	3156406789								
Vida útil	Entre 70 y 100 años o según el caso para anexos constructivos								
Estado de conservación	Clase 1: Nuevo, sin reparaciones Clase 2: Estado regular, con daños de poca importancia Clase 3: Necesita reparaciones sencillas Clase 4: Necesita reparaciones importantes Clase 5: Construcciones con muy poco o ningún valor				Procedimiento: Método establecido para determinar valores de las construcciones objeto de estudio, partiendo de su costo de reposición a nuevo según revistas especializadas o presupuestos, posteriormente se descuenta la depreciación acumulada aplicando tablas de Fitto y Corvini las cuales tienen en cuenta su estado de conservación y edad.				

**Tabla 8.** *Estudio de Mercado de Bodegas – sección 1*

Ítem	Tipo de inmueble	Dirección	Tipo de transacción	No de pisos	No. oficina	No. baños	Disp.	Edad (años)	Valor total del inmueble	% Comer	Valor total negociado	Valor a nuevo
												Construcción m2
1	Bodega - Oferta No.1	San Juan de Girón - Santander	Oferta comercial	3	3	2	Med.	8	\$1.600.000.000	10,00%	\$1.440.000.000	\$2.471.000
2	Bodega- Oferta No. 2	San Juan de Girón - Santander	Oferta comercial	3	3	2	Med.	8	\$1.900.000.000	10,00%	\$1.710.000.000	\$2.471.000
3	Bodega- Oferta No.3	San Juan de Girón - Santander	Oferta comercial	3	3	3	Med.	8	\$1.700.000.000	10,00%	\$1.530.000.000	\$2.471.000
4	Bodega- Oferta No.4	San Juan de Girón - Santander	Oferta comercial	3	3	2	Med.	8	\$1.800.000.000	10,00%	\$1.620.000.000	\$2.471.000
5	Bodega- Oferta No.5	San Juan de Girón - Santander	Oferta comercial	3	3	2	Med.	8	\$2.000.000.000	10,00%	\$1.800.000.000	\$2.471.000

**Tabla 9.** Estudio de Mercado de Bodegas – sección 2

Ítem	Tipo de inmueble	Valor depreciado	Valor total	Área de oferta: (terreno + construcción m2)		Valor total	Terreno m2		Fuente electrónica
		Construcción m2	Construcción	Área m2	v/m2 depreciado	Terreno	Área m2 de las ofertas	Valor de m2 del terreno	
1	Bodega-Oferta No.1	\$2.344.000	\$1.078.240.000	460	\$3.130.435	\$361.760.000	320	\$1.130.500	<a href="https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-bodega-en-san-jorge-giron.13006c34-daff-429e-b004-5bc97e5a0a6a">https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-bodega-en-san-jorge-giron.13006c34-daff-429e-b004-5bc97e5a0a6a</a>
2	Bodega-Oferta No. 2	\$2.344.000	\$1.004.544.640	428,56	\$3.990.106	\$705.455.360	399	\$1.768.059	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/ruitoque/giron/10189438">https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/ruitoque/giron/10189438</a>
3	Bodega-Oferta No.3	\$2.344.000	\$1.031.360.000	440	\$3.477.273	\$498.640.000	320	\$1.558.250	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-giron-san-jorge-2-banos-3-garajes/MC4408618">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-giron-san-jorge-2-banos-3-garajes/MC4408618</a>
4	Bodega-Oferta No.4	\$2.344.000	\$1.021.984.000	436	\$3.715.596	\$598.016.000	320	\$1.868.800	<a href="https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-san-jorge-giron-2776842">https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-san-jorge-giron-2776842</a>
5	Bodega-Oferta No.5	\$1.558.000	\$532.836.000	342	\$5.263.158	\$1.267.164.000	342	\$3.705.158	<a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/via-giron/giron/7632785?internal_source=trackuilty-3">https://fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/via-giron/giron/7632785?internal_source=trackuilty-3</a>
Promedios:		\$984.340.528	\$984.340.528	421	\$3.915.314	\$635.659.472	340	\$2.006.153	
		Desviación estándar		\$209.537		\$129.362		Desviación estándar	
		Coeficiente de variación (%)		5,35		6,45		Coeficiente de variación (%)	
		Límite superior		\$4.124.851		\$2.135.515		Límite superior	
		Límite inferior		\$3.705.776		\$1.876.792		Límite inferior	
		Valor adoptado m2 bien valorado		\$3.930.000		\$2.000.000		Valor adoptado m2 terreno	
		Área adoptada del bien valorado		421		340		Área promedio de terreno	

Ítem	Tipo de inmueble	Valor depreciado	Valor total	Área de oferta: (terreno + construcción m2)		Valor total	Terreno m2		Fuente electrónica
		Construcción m2	Construcción	Área m2	v/m2 depreciado	Terreno	Área m2 de las ofertas	Valor de m2 del terreno	
		Valor parcial bien valorado			\$1.654.530.000			\$636.820.000	Valor parcial de terreno adoptado
		Total, bien valorado			\$1.654.530.000			\$636.820.000	Total, terreno

El ejercicio establece un valor adoptado del m2 de terreno en \$2.000.000.

**Tabla 10.** *Valor De Reposición Tipo 1 - Presupuesto de construcción tipología bodegas*

<b>Datos</b>	<b>Valor</b>
Área total construida	427,19 m2
Valor de construcción	\$1.055.454.093
Valor m2 construcción	\$2.470.690
Valorm2 tipo 1 adoptado	\$2.471.000
Área total del terreno de la propuesta	310,73 m2

### 3.1.2 Método de costo de reposición

La determinación del valor del área construida, se inicia con el establecimiento de dos fuentes de información, la primera fuente es el cálculo de un presupuesto de obra para la construcción de una bodega de características similares a las existentes en la zona objeto de estudio, el resultado de este cálculo se aplica para las cuatro (4) primeras ofertas; para la oferta restante se toma como fuente el valor del tenían área metro cuadrado establecido en la base de tipologías igac indexadas 2018 a junio 2023.

**Tabla 11.** *Valor de reposición tipo 2 - sobre la base de datos de tipologías igac indexadas 2018 a junio 2023*

<b>Ítem</b>	<b>Vr. Reposición</b>	<b>Vr. Adoptado/m2</b>
Oferta 5	\$1.676.149	\$1.676.000
Valor Tipo 2 Adoptado		\$1.676.000

Para establecer el valor del metro cuadrado de construcción, se inicia con el cálculo de la moda a los inmuebles que componen el Centro industrial y logístico San Jorge, fórmula aplicada a los coeficientes de copropiedad horizontal registrados en la Escritura de propiedad horizontal No.5765 del 07-11-2014 protocolizada en la Notaria 2 de Bucaramanga, se adjunta tabla con el cálculo de la moda:

**Tabla 12.** *Cálculo de la moda*

<b>Bodegas</b>	<b>Matriculas</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Área terreno/ha</b>	<b>Moda</b>	<b>Área construida catastral/m2</b>
Bodega 1	300-366808	4,249	0,197	0,86	2.066
Bodega 2	300-366809	0,8705	0,0404		423
Bodega 3	300-366810	0,86	0,0399		418
Bodega 4	300-366811	0,86	0,0399		418
Bodega 5	300-366812	0,9113	0,0422		443
Bodega 6	300-366813	0,8676	0,0402		422
Bodega 7	300-366814	0,8589	0,0398		418
Bodega 8	300-366815	0,8589	0,0398		418
Bodega 9	300-366816	0,8676	0,0402		422
Bodega 10	300-366817	0,9113	0,0422		443
Bodega 11	300-366818	0,86	0,0399		418
Bodega 12	300-366819	0,86	0,0399		418
Bodega 13	300-366820	0,8705	0,0404		423
Bodega 14	300-366821	5,6681	0,2628		2756
Bodega 15	300-366822	0,8568	0,0397		417
Bodega 16	300-366823	0,8568	0,0397		417
Bodega 17	300-366824	0,8676	0,0402		422
Bodega 18	300-366825	0,8589	0,0398		418
Bodega 19	300-366826	0,9103	0,0422		443
Bodega 20	300-366827	0,8676	0,0402		422
Bodega 21	300-366828	0,8589	0,0398		418
Bodega 22	300-366829	0,9103	0,0422		443
Bodega 23	300-366830	1,7552	0,0814		854
Bodega 24	300-366831	0,8676	0,0402		422
Bodega 25	300-366832	0,8589	0,0398		418
Bodega 26	300-366833	0,8589	0,0398		418
Bodega 27	300-366834	0,8589	0,0398		418
Bodega 28	300-366835	0,8589	0,0398		418
Bodega 29	300-366836	0,8676	0,0402		422
Bodega 30	300-366837	0,8676	0,0402		422
Bodega 31	300-366838	0,8589	0,0398		418
Bodega 32	300-366839	0,8589	0,0398		418
Bodega 33	300-366840	0,8589	0,0398		418
Bodega 34	300-366841	0,8589	0,0398		418
Bodega 35	300-366842	0,8676	0,0402		422
Bodega 36	300-366843	0,8676	0,0402		422
Bodega 37	300-366844	0,8589	0,0398		418
Bodega 38	300-366845	0,8589	0,0398		418
Bodega 39	300-366846	0,8676	0,0402		422
Bodega 40	300-366847	0,8676	0,0402		422
Bodega 41	300-366848	0,8589	0,0398		418
Bodega 42	300-366849	0,8589	0,0398		418
Bodega 43	300-366850	0,8676	0,0402		422
Bodega 44	300-366851	0,9113	0,0422		443
Bodega 45	300-366852	0,8705	0,0404		423
Bodega 46	300-366853	0,8705	0,0404		423
Bodega 47	300-366854	0,86	0,0399		418
Bodega 48	300-366855	0,86	0,0399		418
Bodega 49	300-366856	0,8705	0,0404		423
Bodega 50	300-366857	0,8705	0,0404		423

Bodegas	Matriculas	Coefficiente	Área terreno/ha	Moda	Área construida catastral/m2
Bodega 51	300-366858	0,9113	0,0422		443
Etapa 2					
Bodega 52	300-384105	0,8686	0,0403		422
Bodega 53	300-384106	0,86	0,0399		418
Bodega 54	300-384107	0,86	0,0399		418
Bodega 55	300-384108	0,8686	0,0403		422
Bodega 56	300-384109	0,8686	0,0403		422
Bodega 57	300-384110	0,86	0,0399		418
Bodega 58	300-384111	0,86	0,0399		418
Bodega 59	300-384112	0,8686	0,0403		422
Bodega 60	300-384113	0,8686	0,0403		422
Bodega 61	300-384114	0,86	0,0399		429
Bodega 62	300-384115	0,86	0,0399		418
Bodega 63	300-384116	0,86	0,0399		418
Bodega 64	300-384117	0,86	0,0399		418
Bodega 65	300-384118	0,8686	0,0403		422
Bodega 66	300-384119	0,8686	0,0403		422
Bodega 67	300-384120	0,86	0,0399		418
Bodega 68	300-384121	0,86	0,0399		418
Bodega 69	300-384122	0,86	0,0399		418
Bodega 70	300-384123	0,86	0,0399		418
Bodega 71	300-384124	0,8686	0,0403		422
Bodega 72	300-384125	0,8686	0,0403		422
Bodega 73	300-384126	0,7919	0,0367		385
Bodega 74	300-384127	0,7919	0,0367		385
Bodega 75	300-384128	0,9094	0,0422		442
Bodega 76	300-384129	0,9877	0,0458		480
Bodega 77	300-384130	0,9366	0,0434		469
Bodega 78	300-384131	0,9366	0,0434		456
Bodega 79	300-384132	0,9366	0,0434		455
Bodega 80	300-384133	0,9366	0,0434		455
Bodega 81	300-384134	0,9366	0,0434		455
Bodega 82	300-384135	0,9483	0,044		461
Bodega 83	300-384136	0,9487	0,044		461
Bodega 84	300-384137	0,9366	0,0344		455
Bodega 85	300-384138	0,9366	0,0434		455
Bodega 86	300-384139	0,9366	0,0434		455
Bodega 87	300-384140	0,9366	0,0434		455
Bodega 88	300-384141	0,9487	0,044		461
Bodega 89	300-384142	0,9487	0,044		461
Bodega 90	300-384143	0,9366	0,0434		455
Bodega 91	300-384144	0,9366	0,0434		455
Bodega 92	300-384145	0,9366	0,0434		455
Bodega 93	300-384146	0,9369	0,0434		456
Bodega 94	300-384147	1,9145	0,0887		931
Bodega 95	300-384148	1,8774	0,087		932
Bodega 96	300-384149	1,7141	0,0795		834
Bodega 97	300-384150	1,7485	0,0811		850
Bodega 98	300-384151	1,7684	0,082		860
		100			

Calculada la moda, se fija el área de construcción tipo en 418 m<sup>2</sup> y un área de terreno de 310.73 m<sup>2</sup>, sin embargo se suman áreas de antejardín y algunas áreas urbanas que permiten la integración de los espacios y que no están referenciadas en la información catastral y se tiene como resultado un área promedio construida de 427.19 M<sup>2</sup>, con esta referencia se inicia el cálculo del presupuesto de obra y se obtiene el valor promedio del metro cuadrado para este tipo de edificación, el cual es utilizado en el cuadro de mercado para poder hallar la diferencia del precio del terreno con las ofertas y el valor de lo que cuesta la construcción de una bodega con las características de las bodegas del “Centro industrial y logístico San Jorge, municipio de San Juan de Girón – Santander” zona de estudio de esta investigación.

Presupuesto para la construcción de la bodega tipo, cálculo del presupuesto de obra, se anexan al presente documento, presupuesto de construcción de una bodega tipo y cinco (5) planos que contienen diseño

**Tabla 13.** *Presupuesto de Obra*

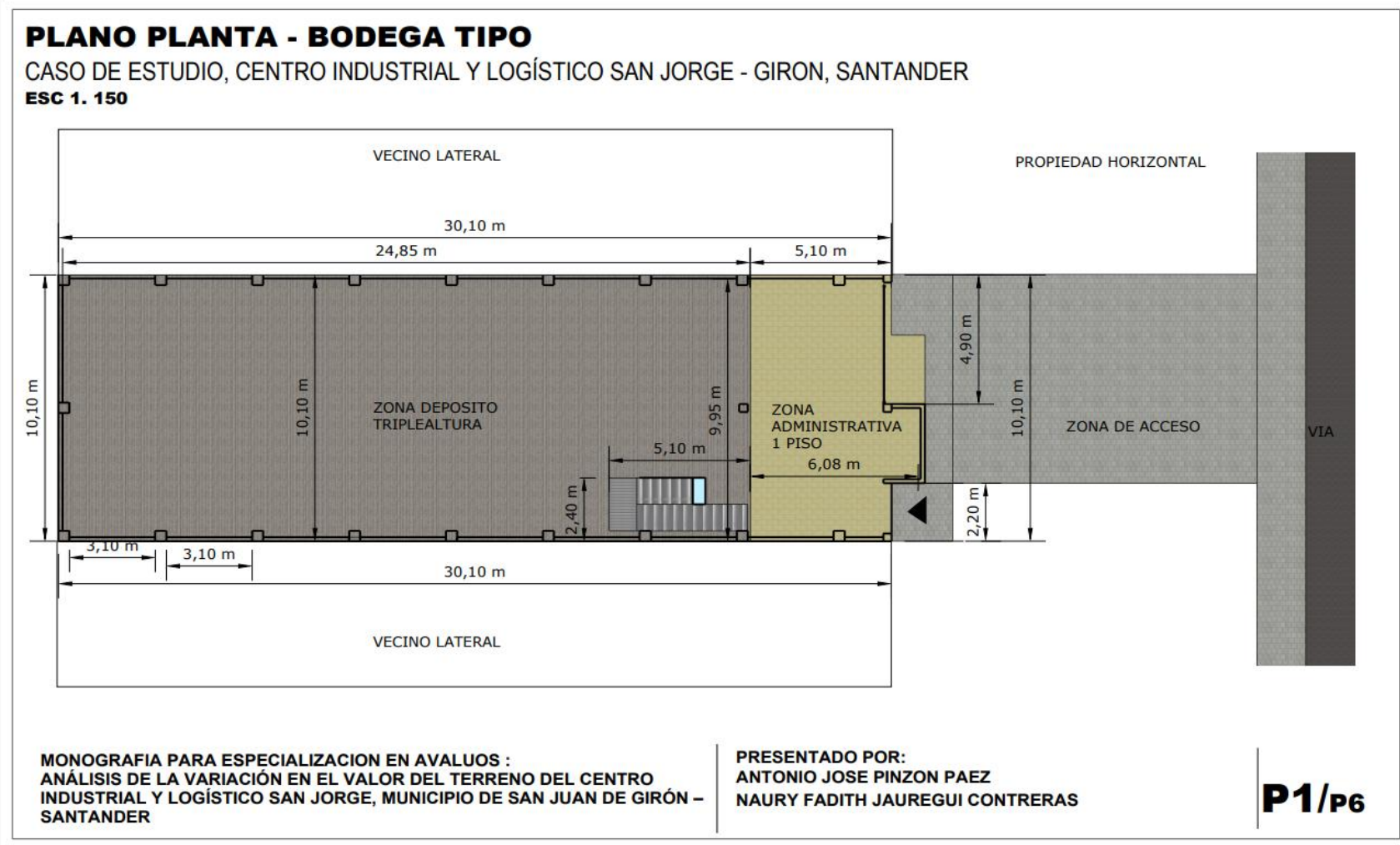
Ítem	Descripción	Unid.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial
1	Preliminares				
1,1	Descapote y limpieza del terreno	m2	320,00	\$5.375,00	\$1.720.000,00
1,2	Implantación	ml	82,60	\$13.706,00	\$1.132.116,00
				Subtotal	\$2.852.116,00
2	Movimientos de tierra				
2,1	Excavación manual en material común hasta 2,5 m profundidad	m3	39,65	\$22.932,00	\$909.208,00
2,2	Nivelación, conformación y compactación de terreno	m2	320,00	\$9.125,00	\$2.920.000,00
				Subtotal	\$3.829.208,00
3	Cimentación				
3,1	Concreto ciclópeo 60% concreto, 40% piedra	m3	13,21	\$465.817,00	\$6.153.443,00
3,2	Concreto pobre para solado e: 5 cms	m2	24,78	\$31.629,00	\$783.767,00
3,3	Concreto simple $f_c=210K/cm^2$ para zapatas (3000psi)	m3	13,21	\$554.890,00	\$7.330.097,00
3,4	Concreto simple $f_c=210K/cm^2$ para viga amarre (3000psi)	m3	7,43	\$568.890,00	\$4.226.853,00
				Subtotal	\$18.494.160,00

Ítem	Descripción	Unid.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial
4	Estructura				
4,1	Concreto simple $f_c=210K/cm^2$ para columnas (3000psi), Sección variable	m3	21,55	\$612.402,00	\$13.194.813,00
4,2	Concreto simple $f_c=210K/cm^2$ (4000psi), sección variable	m3	3,08	\$655.046,00	\$2.014.266,00
4,3	Concreto simple $f_c=210K/cm^2$ para vigas aéreas, sección variable	m3	21,60	\$648.578,00	\$14.009.285,00
4,4	Placa ligera de entrepiso con mortero (viga correa y blóquelo)	m2	66,15	\$70.762,00	\$4.680.906,30
4,5	Acero de refuerzo PDR 60	kg	8.868,60	\$8.860,00	\$78.575.796,00
				Subtotal	\$112.475.066,30
5	Pisos y muros				
5,1	Mortero impermeabilizado e:4 cm, para pisos exteriores	m2	2,57	\$50.502,00	\$129.790,00
5,2	Suministro e instalación piso en concreto liso	m2	252,00	\$55.099,00	\$13.884.948,00
5,3	Suministro e instalación piso en cerámica tráfico 5	m2	124,00	\$82.739,00	\$10.259.636,00
5,4	Suministro e instalación guarda escoba recto en cerámica 9 cm	ml	66,15	\$31.854,00	\$2.107.142,00
5,5	Suministro e instalación de muro estructural	m2	646,46	\$82.134,00	\$53.096.345,64
5,6	Suministro e instalación de muro h15	m2	139,14	\$80.502,00	\$11.201.048,28
5,7	Suministro e instalación de muro prefabricado-draiwall	24	98,00	\$650.000,00	\$63.700.000,00
				Subtotal	\$154.378.909,92
9	Frisos y pinturas				
9,1	Friso liso sobre muro, incluye dilataciones	m2	139,14	\$33.318,00	\$4.635.867,00
9,2	Friso liso bajo placa, incluye dilataciones	m2	70,00	\$42.583,00	\$2.980.810,00
9,3	Estuco y pintura tipo 1 para muros interiores	m2	644,46	\$27.637,00	\$17.810.941,00
9,4	Pintura vinilo tipo 1 bajo placa	m2	70,00	\$35.841,00	\$2.508.870,00
				Subtotal	\$27.936.488,00
10	Divisiones , cielo rasos y ventanearía				
10,1	Suministro e instalación cielo raso en PVC	m2	70,00	\$58.151,00	4.070.570,00
10,2	Suministro e instalación de ventana en aluminio con vidrio de 6 mm	m2	23,00	\$560.000,00	\$12.880.000,00
10,3	Lamina multiperforadora para fachada	m2	98,94	\$190.934,00	\$18.891.010,00
				Subtotal	\$35.841.580,00
11	Carpintería metálica				
11,1	Suministro e instalación puertas en lamina de aluminio 5020 blanco persiana superior según diseño PT1 (1 x 2,60 m)	und	6,00	\$649.586,00	\$3.897.516,00
11,2	Suministro e instalación de portón vehicular (incluye brazo metálico a control remoto)	und	1,00	\$9.500.000,00	\$9.500.000,00
11,3	barandas y pasamanos en acero inoxidable	ml	38,04	\$800.000,00	\$30.432.000,00
				Subtotal	\$43.829.516,00

Ítem	Descripción	Unid.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial
12	Cubiertas				
12,1	Suministro e instalación de cubierta en teja de poliéster reforzado tipo durarroof o similar	m2	336,83	\$193.263,00	\$65.096.776,00
12,2	Estructura metálica para cubierta incluye acabado	kg	15.620,00	\$14.896,00	\$232.675.520,00
12,3	Suministro e instalación de Canal en lámina galvanizada cal 20, desarrollo 100 cm (Inc. pintura)	ml	84,00	\$81.440,00	\$ 6.840.960,00
				Subtotal	\$304.613.256,00
13	Instalaciones hidro sanitarias a.ii				
13,1	Caja de inspección de 60 x 60 prof 1 m	und	2,00	\$324.100,00	\$648.200,00
13,2	Caja de inspección de 80 x 80 prof 1 m	und	1,00	\$344.657,00	\$344.657,00
13,3	Tubería novafort 110 mm (4")	ml	10,00	\$40.722,00	\$407.220,00
13,4	Tubería novafort 160 mm (6")	ml	6,00	\$58.722,00	\$352.332,00
13,5	Instalación de rejilla de aluminio de 4"x3"	und	3,00	\$19.696,00	\$59.088,00
				Subtotal	\$1.811.497,00
14	Instalaciones eléctricas				
14,01	Suministro e instalación de ducto cortacable cerrado tipo ductbandeja 30cm x 10cm x 240 cm con accesorios	un	15,00	\$135.008,00	\$2.025.120,00
14,02	Tendido ductoss pvc conduit 1xø2" acometida eléctrica	un	10,00	\$8.917,00	\$89.170,00
14,03	Tendido ductoss pvc conduit 1xø1/2" detección de incendio	un	10,00	\$566.450,00	\$5.664.500,00
14,04	Red cobre-thhn 3 x no. 2 + 1 no. 2 + 1 no. 8t	ml	60,00	\$56.792,00	\$3.407.520,00
14,05	Red cobre-thhn 3 x no. 4/0 + 1 no. 4/0 + 1 no. 1/0t	ml	60,00	\$152.812,00	\$9.168.720,00
14,06	Toma corriente monofásico. Gfci 15a f-1	und	20,00	\$108.539,00	\$2.170.780,00
14,07	Interruptor sencillo	und	15,00	\$52.507,00	\$787.605,00
14,08	Interruptor doble	und	12,00	\$57.863,00	\$694.356,00
14,09	Tablero de distribución trifásico de 36 puestos	und	2,00	\$443.403,00	\$886.806,00
14,1	Salida luminaria fluorescente o led 2x32 w	und	16,00	\$195.378,00	\$3.126.048,00
14,11	Salida incandescente sencilla tipo plafón de aplique	und	16,00	\$140.788,00	\$2.252.608,00
14,12	Salida luminaria panel led 60 x60 de 40w	und	16,00	\$304.450,00	\$4.871.200,00
14,13	Salida sensor de humo (detección de incendios)	und	15,00	\$312.552,00	\$4.688.280,00
14,14	Luminaria de emergencia 12V	und	5,00	\$162.675,00	\$813.375,00
14,15	Sensor de presencia	und	12,00	\$133.320,00	\$1.599.840,00
14,16	Sensor de temperatura (detección de Incendios )	und	16,00	\$341.020,00	\$5.456.320,00
				Subtotal	\$47.702.248,00
16	Red contraincendios				
16,1	Tubería acero sch 10 de 6"	ml	40,00	\$122.966,00	\$4.918.640,00

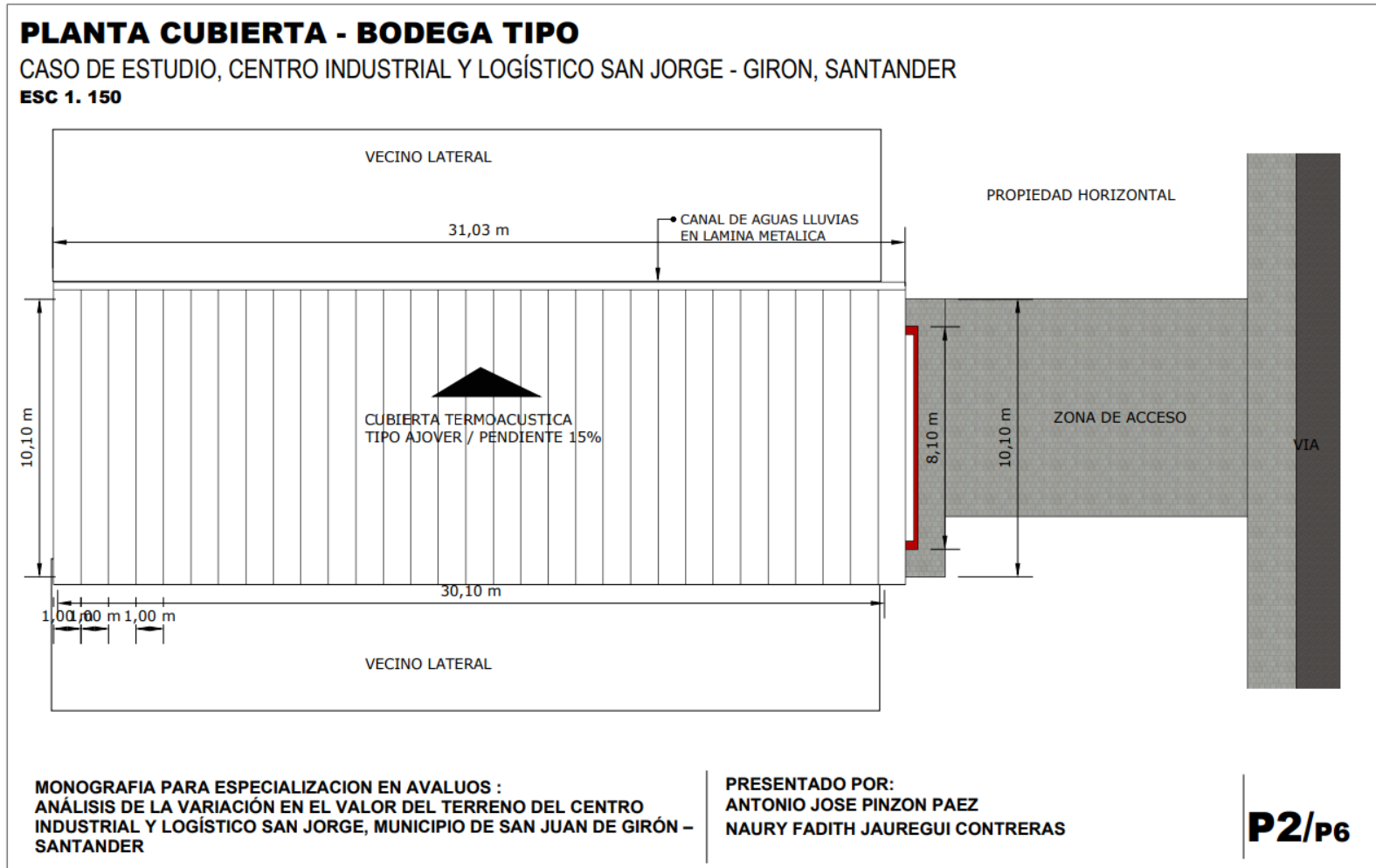
Ítem	Descripción	Unid.	Cantidad	Vr. Unitario	Vr. Parcial
16,2	Tubería acero sch 10 de 4"	ml	10,00	\$86.184,00	\$861.840,00
16,3	Tubería acero sch 10 de 2 "	ml	30,00	\$60.943,00	\$1.828.290,00
16,4	Accesorio ranurado de 6"	und	12,00	\$132.773,00	\$1.593.276,00
16,5	Accesorio ranurado de 4"	und	12,00	\$84.273,00	\$1.011.276,00
16,6	Accesorio ranurado de 2"	und	12,00	\$53.573,00	\$642.876,00
16,7	Regadera estándar resp. estándar k 5.6	und	16,00	\$42.630,00	\$682.080,00
16,8	Regadera estándar resp. rápida k5.6	und	16,00	\$43.030,00	\$688.480,00
16,9	Soporte de 6"	und	16,00	\$43.730,00	\$699.680,00
17,0	Soporte ul/fm de 4"	und	8,00	\$41.930,00	\$335.440,00
17,1	Soporte ul/fm de 2"	und	8,00	\$63.400,00	\$507.200,00
17,2	Gabinete contra incendio clase III	und	1,00	\$1.772.604,00	\$1.772.604,00
17,3	Válvula mariposa 4"	und	1,00	\$1.072.773,00	\$1.072.773,00
17,4	Riser check 4"	und	1,00	\$553.423,00	\$553.423,00
17,5	Sensor de flujo 4"	und	8,00	\$468.586,00	\$3.748.688,00
17,6	Válvula reguladora de presión de 6"	und	1,00	\$6.033.903,00	\$6.033.903,00
17,7	Válvula mariposa 6"	und	1,00	\$996.903,00	\$996.903,00
17,8	Manómetro de 0-300 psi en glicerina	und	1,00	\$106.430,00	\$106.430,00
				Subtotal	\$28.053.802,00
				Costo directo	\$781.817.847,22
				Administración 29%	\$226.727.176,00
				Imprevistos 1%	\$7.818.178,00
				Utilidad 5%	\$39.090.892,00
				Costo total	\$1.055.454.093,00
				Interventoría	
Valor total de la construcción de la bodega tipo					\$1.055.454.093,00

Figura 6. Plano en planta bodega tipo



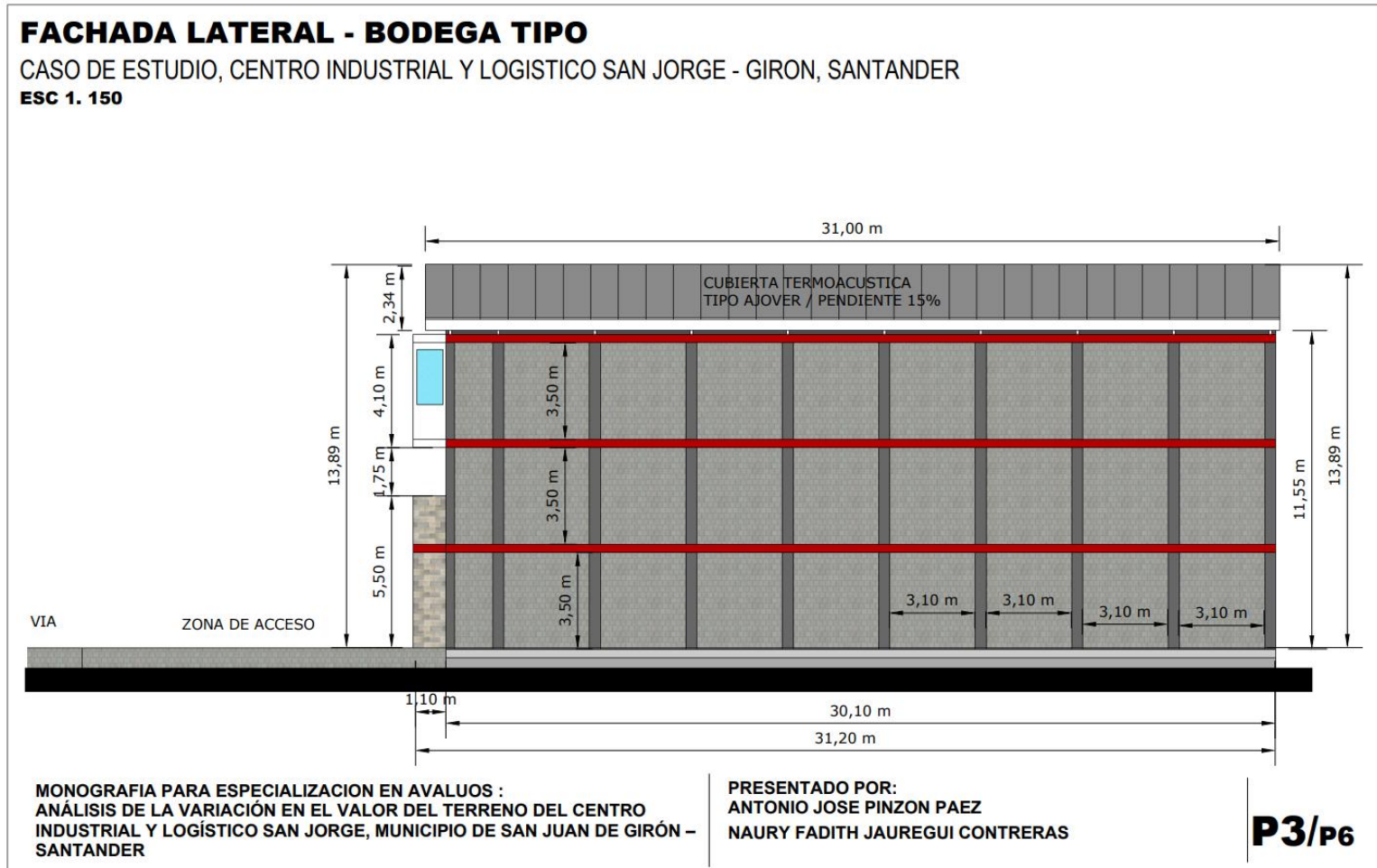
Tomado de Pinzón, y Jáuregui (2023)

Figura 7. Planta de cubierta bodega tipo



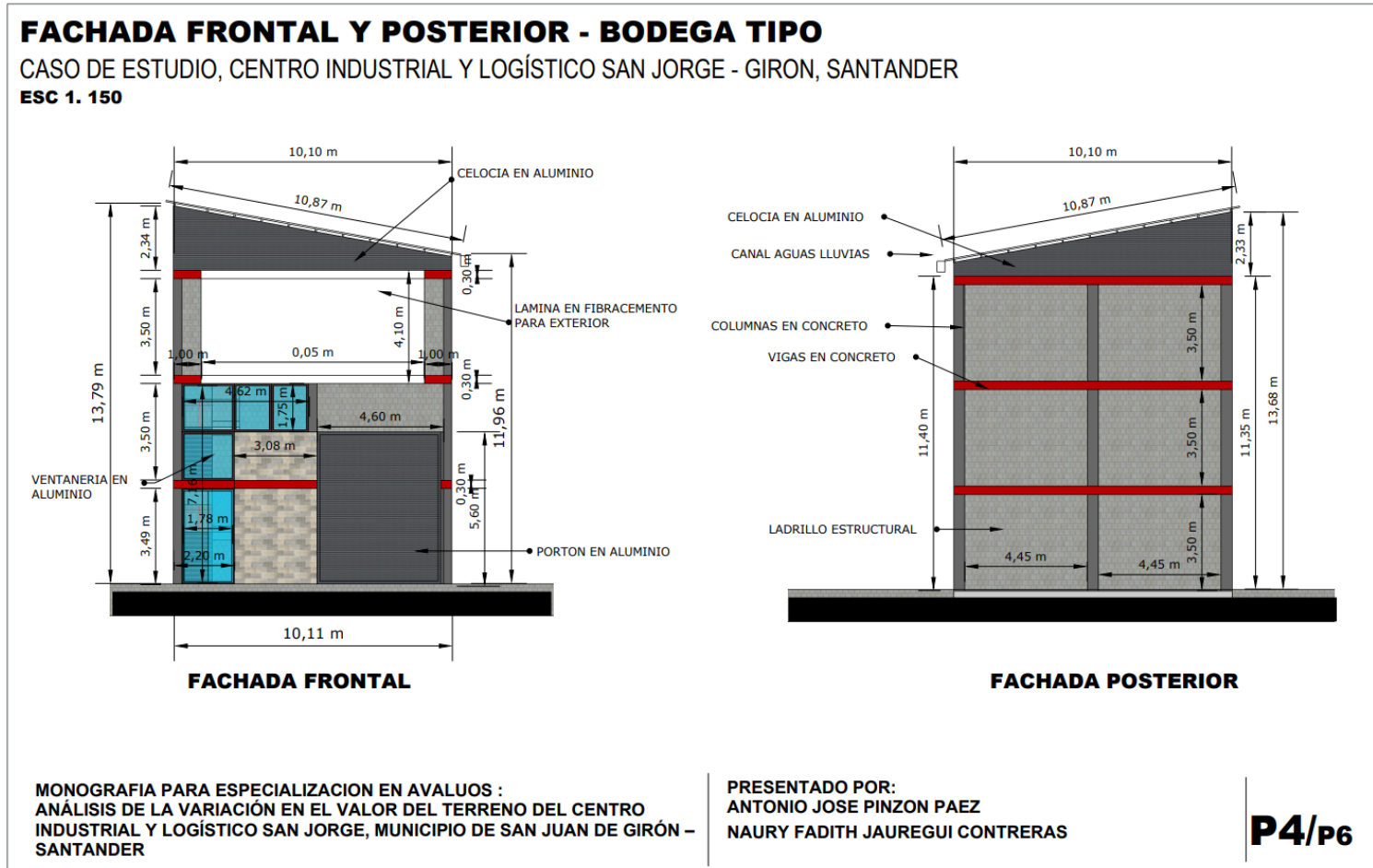
Tomado de Pinzón, y Jáuregui (2023)

Figura 8. Fachada lateral bodega tipo



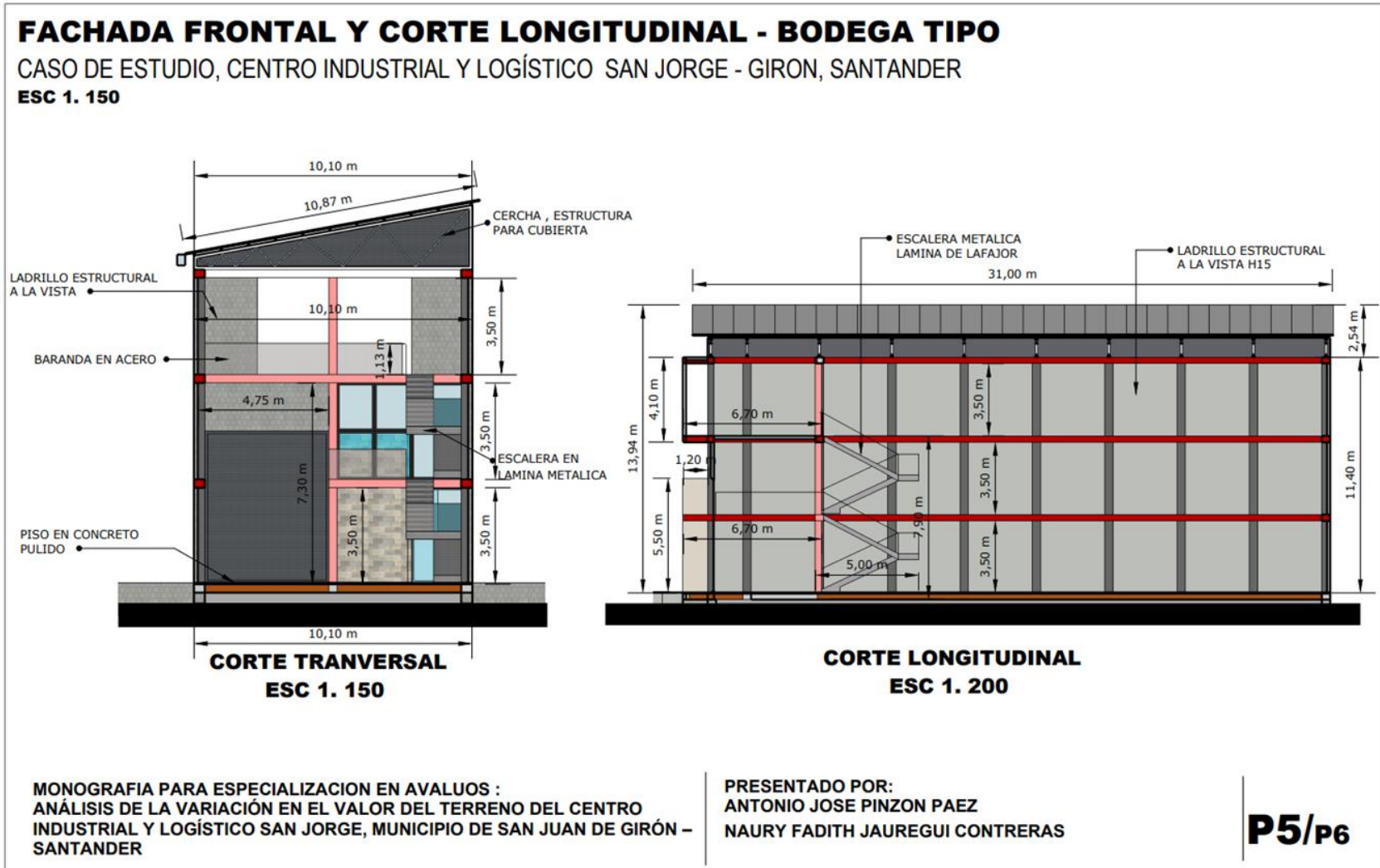
Tomado de Pinzón, y Jáuregui (2023)

Figura 9. Fachadas frontal y posterior bodega tipo



Tomado de Pinzón, y Jáuregui (2023)

Figura 10. Fachada frontal y corte longitudinal bodega tipo



Tomado de Pinzón, y Jáuregui (2023)

Figura 11. Imágenes 3D bodega tipo

**RENDER'S**

CASO DE ESTUDIO, CENTRO INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO SAN JORGE - GIRON, SANTANDER

IMAGENES BODEGA TIPO



MONOGRAFIA PARA ESPECIALIZACION EN AVALUOS :  
ANÁLISIS DE LA VARIACIÓN EN EL VALOR DEL TERRENO DEL CENTRO  
INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO SAN JORGE, MUNICIPIO DE SAN JUAN DE GIRÓN –  
SANTANDER

PRESENTADO POR:  
ANTONIO JOSE PINZON PAEZ  
NAURY FADITH JAUREGUI CONTRERAS

**P6/P6**

Tomado de Pinzón, y Jáuregui (2023)

### **3.2 Valor total de la construcción de cada una de las ofertas**

Registrado el valor del área construida de cada oferta se le resta al valor de la oferta con el fin de determinar el valor total del terreno.

Posteriormente el valor del terreno se divide entre el área de terreno con el fin de establecer el valor del metro cuadrado de terreno, este ejercicio se realiza en cada oferta (ver. tabla estudio de mercado de bodegas, "Proyecto centro industrial y logístico San Jorge, municipio de San Juan de Girón")

### **3.3 Valoración del terreno**

Con la aplicación del método de comparación o de mercado, se estableció el valor comercial actual del terreno que se denomina P2 o valor después del cambio de norma.

Para el cálculo del P1 o valor antes del cambio de norma, se realizaron consultas con el gestor catastral del municipio de Girón identificándose que el terreno de estudio tiene como clasificación catastral suelo rural con vocación agropecuaria, determinada en la última actualización catastral realizada en el año 2011, la cual se encuentra vigente; por tanto el P1 se establece tomando el valor de la zona rural homogénea catastral 01, que se encuentra establecido en \$320.796.199 por hectárea (fuente AMB gestor catastral), se convierte a metro cuadrado en \$32.079,6199 y se redondea determinando un valor de \$32.080 m<sup>2</sup>, valor corresponde al 60% del valor comercial de terreno, porcentaje que fue adoptado por el municipio para los avalúos catastrales.

Se toma el valor de \$32.080 m<sup>2</sup> y se lleva al 100%, obteniéndose así el valor comercial antes de la norma (P1) que corresponde a \$53.466,67 m<sup>2</sup> se aplica redondeo definiendo el valor en \$53.467 m<sup>2</sup>.

Obtenido el P1 Y P2 se realiza la respectiva comparación, la cual permite concluir la gran diferente existente entre los dos valores obtenidos, resultado que enfatiza la importancia de mantener los valores actualizados de acuerdo con la norma.

**Tabla 14.** *Comparación P1vs P2*

<b>Dato</b>	<b>Valores terreno</b>	<b>Fecha</b>
P1 Valor m2 comercial de terreno antes de la norma	\$53.467 m2	Diciembre 2023
P2 Valor m2 comercial de terreno después de la norma	\$2.000.000	Vigencia 2023

**Tabla 15.** *Valores de terreno Actualizado*

<b>Dato</b>	<b>Valores terreno</b>	<b>Fecha</b>
Valor m2 comercial de terreno después de la norma (P2)	\$2.000.000	Diciembre 2023
Valor m2 catastral actualizado después de la norma	\$1.200.000	Vigencia 2023

Definido el valor comercial del metro cuadrado de terreno después de la norma (P2) y de acuerdo con lo establecido en la normatividad catastral vigente del año 2023, Resolución IGAC 1149 de 2021 Artículo 12. Parágrafo 1. “En todo caso los valores catastrales asignados no podrán ser inferiores al 60% del valor comercial de estos.” Para el cuadro anterior se tomó como base el valor comercial determinado y se aplicó el 60 %, dando como resultado un valor catastral de \$1.200.000 por m2 de terreno actualizado de acuerdo con la clasificación del suelo después de la norma.

### **3.3.1 Situación actual – plusvalía**

Revisada la situación actual de la plusvalía en el municipio de Girón, se realiza consulta al Acuerdo No. 017 de 2016 “Por medio del cual se expide el estatuto tributario del municipio de

Girón – Santander”, en su capítulo II Participación en la plusvalía. A continuación, se presentan en tablas elaboradas por los autores, presentando los artículos de referencia así:

**Tabla 16.** *Artículo 144 Autorización Legal, estatuto tributario municipio de Girón.*

Autorización Legal.	la Constitución Política Artículo 82
	Ley 388 de 1997 en los artículos 73 y siguientes

**Tabla 17.** *Artículo 145. Definición e implementación, estatuto tributario municipio de Girón.*

<b>Termino</b>	<b>Definición</b>	<b>Implementación</b>
Plusvalía	Es la generada por las acciones urbanísticas que regulan o modifican la utilización del suelo incrementando su aprovechamiento y generando beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.	El cobro de la participación en la plusvalía se iniciará mediante decreto expedido por la Administración Municipal, el cual deberá precisar los elementos de la forma y cálculo del cobro, los parámetros, términos y condiciones que permitan su implementación a partir de las directrices definidas en el plan de ordenamiento territorial vigente con destinación exclusiva a inversión en desarrollo territorial.

Artículo 146. Elementos de la obligación. Los elementos de la participación en la plusvalía, son los siguientes:

**Tabla 18.** *Artículo 146. Elementos de la obligación, estatuto tributario municipio de Girón*  
**Elementos de participación**

Sujeto Activo	El municipio – caso de referencia es el municipio de Girón
Sujeto Pasivo	Son los propietarios o poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure alguno de los hechos generadores. responderán solidariamente por la declaración y pago de la participación en la plusvalía el poseedor y el propietario del predio.
Hechos Generadores	Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística, las autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La incorporación del suelo rural al suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.</li> <li>2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.</li> </ol>

---

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.

---

Parágrafo 1. en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

---

Parágrafo 2. cuando se ejecuten obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades distritales, municipales o metropolitanas ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio, distrito o área metropolitana, de acuerdo a las reglas establecidas en el artículo 87 de ley 388 de 1997.

---

Base Gravable

Está constituida por el mayor valor comercial de los predios después del efecto de la plusvalía.

---

Tarifa	<p>la participación del municipio de girón en la plusvalía generada por las acciones urbanísticas en virtud al artículo 79 de la ley 388, será del 30% al 50% del efecto de la plusvalía generada, así:</p> <p>a) Por la incorporación del suelo rural al suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, el treinta por ciento (30%).</p> <p>b) Por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, el treinta por ciento (30%).</p> <p>c) Por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez, el treinta por ciento (30%).</p> <p>d) Por la ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollan, que generen un mayor valor de los predios, cuando no se haya utilizado la contribución de valorización para su financiación, el treinta por ciento (30%).</p>
--------	--

**Tabla 19.** Artículo 147. Exigibilidad, estatuto tributario municipio de Girón

<i>Exigibilidad</i>	<i>Aplicación</i>
La declaración y pago de la participación en plusvalía será	<p>a) Cuando solicite la licencia de urbanización o construcción.</p> <p>b) Cuando haga efectivo el cambio de uso del inmueble.</p>

<i>Exigibilidad</i>	<i>Aplicación</i>
exigible en el momento de expedición de la licencia de urbanismo o construcción y sólo podrá hacerse en el momento en que se haga efectivo el beneficio por los propietarios del inmueble en las siguientes circunstancias:	<p>c) Cuando realice transferencias del dominio.</p> <p>d) Con la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.</p>

**Tabla 20.** *Artículo 148. Determinación del efecto plusvalía, estatuto tributario municipio de Girón.*

Efecto de plusvalía	<p>El incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores se calculará en la forma prevista en los artículos 76 a 78 de la ley 388 de 1997 y en las normas que los reglamenten o modifiquen.</p> <p>En todo caso, se tendrá en cuenta la incidencia o repercusión sobre el suelo del número de metros cuadrados adicionales que se autoriza a construir, o del uso más rentable, aplicando el método residual y de comparación o de mercado cuando este último sea posible.</p>
---------------------	---

**Tabla 21.** *Artículo 150. Autorización a la administración municipal para la expedición de certificados de derechos de construcción y desarrollo, estatuto tributario municipio de Girón*  
**Certificados de derechos de construcción y desarrollo.**

Con el fin de facilitar el pago de la participación en plusvalía y de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios se autoriza a la administración municipal para expedir, colocar y mantener en circulación certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo de qué trata la ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollan o reglamentan, de conformidad con las siguientes reglas:	<p>a) En todos los casos, la unidad de medida de los certificados será el metro cuadrado de construcción, con la indicación del uso autorizado.</p> <p>b) Los certificados indicarán expresamente el plan parcial, instrumento de planeamiento o la unidad de planeación zonal a la cual corresponde la edificabilidad o el uso autorizado y la indicación del acto administrativo en que se sustenta.</p> <p>c) El valor nominal por metro cuadrado de los certificados indicará la incidencia sobre el suelo de la edificabilidad autorizada.</p> <p>Parágrafo. Estos certificados no serán de contenido crediticio ni afectarán cupo de endeudamiento.</p>
--	---

**Tabla 22.** *Artículo 151. Reglamentación de los mecanismos de pago de la participación y expedición de certificados de derechos de construcción, estatuto tributario municipio de Girón*  
**Reglamentación de los mecanismos de pago de la participación y expedición de certificados de derechos de construcción.**

Los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación de la participación, los mecanismos de pago, la expedición de	Parágrafo 1. En lo no previsto en este estatuto, los procedimientos para la estimación y revisión del efecto de plusvalía y para cobro se
---	---

---

**Reglamentación de los mecanismos de pago de la participación y expedición de certificados de derechos de construcción.**

---

certificados de derechos de construcción y ajustarán a lo previsto en la ley 388 de 1997 y desarrollo serán definidos por la sus decretos reglamentarios.

administración municipal.

---

Parágrafo 2. El alcalde municipal debe establecer quien será responsable del recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía.”

---

De acuerdo con lo antes expuesto en las tablas, lo registrado en el artículo 151, parágrafo 1 y 2 y lo investigado en la normativa existente, a la fecha el municipio de Girón no tiene establecidos los mecanismos y procedimientos para la estimación y revisión del efecto de plusvalía, y para el cobro no está establecido quien es el responsable del recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía.

#### **4. Conclusiones**

Al comprender el resultado del ejercicio que se realizó en este proyecto, es importante resaltar, entre las diferentes situaciones que se presentan en el desarrollo de las ciudades y su crecimiento, la variación del valor de un terreno por el cambio en la clasificación del suelo. Por ejemplo, de suelo rural a suelo de expansión, cambia su destinación, cambia su uso y sus características normativas, así como también su potencial.

Esta variación en la clasificación puede presentarse por diferentes fenómenos en el desarrollo del territorio, iniciando con el desarrollo poblacional y la conformación de cascos

urbanos, grandes ciudades y metrópolis las cuales por condiciones geográficas convenientes para el ser humano se han convertido en lugar para residir y desarrollar una vida en sociedad. Podemos encontrar desarrollo urbano formado por ejes viales principales de diferentes categorías, desde municipales y sectoriales hasta nacionales, incluso trazados de ejes de diferentes tipos de transporte que permiten la conexión internacional como el transporte marítimo con sus canales y puertos o como el transporte aéreo con zonas de aeropuertos, que han permitido avances significativos y han generado trazados urbanos que se encuentran orientados por diferentes directrices según el aprovechamiento de sus recursos naturales, el desarrollo de la civilización con los equipamientos urbanos y la topografía.

En el “Centro industrial y logístico San Jorge” localizado en el municipio de San Juan de Girón – Santander, encontramos un ejemplo claro del cambio en la clasificación del suelo, el cual tomamos como caso de estudio para analizar la variación en su valor. Observando cómo se ha transformado de un suelo rural a suelo de expansión gracias a su localización geográfica, permitiendo de esta manera contribuir al crecimiento del municipio y a los planes o esquemas de ordenamiento territorial que se han trazado en las diferentes administraciones municipales y/o territoriales, con respecto al desarrollo urbano.

En el caso de estudio, el sector se caracteriza por ser un gran conjunto de bodegas, el cual se encuentra localizado sobre un eje vial muy importante en el área metropolitana de Bucaramanga denominado como el “Anillo Vial” que recorre un trayecto desde el municipio de Girón hacia el municipio de Floridablanca y viceversa. En el tramado también se encuentra un centro comercial en construcción, una estación de gasolina, un sector residencial y diferentes intervenciones viales y urbanísticas en la canalización de la quebrada “Agua Blanca” que permiten el tránsito vehicular y peatonal de la vía “Los Caneyes” con el Anillo Vial en sentido Girón – Floridablanca.

Este análisis comenzó con la recolección de información que nos permitió la creación de un estudio de mercado sobre el sector de estudio. Igualmente, y de manera paralela, realizamos un prototipo de bodega con su respectivo presupuesto que nos permitiera conocer el valor aproximado de la construcción de una bodega para luego compararla con el valor obtenido en el mercado y tener un valor más acertado sobre el valor actual del suelo.

Al efectuar el avalúo comercial del terreno del “Centro industrial y logístico San Jorge” se identificó que área objeto de estudio en la actualidad se encuentra construida y desarrollada de acuerdo al mayor y mejor uso del terreno, en estas bodegas se realizan actividades de tipo comercial, la cuales se encuentran normadas en el plan parcial de expansión urbana Rio Frio Carrizal y Sector I y II, donde se determina para la zona, la vocación del suelo como residencial y comercial. Igualmente se identificó que el terreno fue construido de acuerdo con la nueva norma amparada en el plan parcial y determinada en la correspondiente licencia de construcción expedida por la autoridad competente. Por tanto, se concluye que el uso de la técnica residual para el cálculo del valor del terreno no es aplicable y el método adecuado para la realización de este ejercicio es el de comparación de mercado.

Con la determinación del valor comercial del m<sup>2</sup> denominado P2 valor después de la norma, se estableció el valor m<sup>2</sup> catastral actualizado después de la norma, aplicándole el 60% establecido para el municipio.

**Tabla 23.** Cuadro comparativo Valores catastrales de terreno

<b>Dato</b>	<b>Valores de terreno</b>	<b>Vigencia</b>
Valor actual m <sup>2</sup> catastral zona homogénea rural 01 antes de la norma	\$32.080	2023
Valor m <sup>2</sup> catastral actualizado después de la norma	\$1.200.000	2023
Diferencias valor catastral m <sup>2</sup>	\$1.167.920	2023

Del cuadro anterior se concluye la afectación que está sufriendo el municipio por la desactualización de sus zonas homogéneas y su base catastral, lo que lleva a establecer diferencias en los valores catastrales actualizados para este estudio y los vigentes, el anterior cuadro establece un valor diferencial de \$1.167.920 por m<sup>2</sup> para la zona de estudio, la cual se vio afectada por el cambio de uso de suelo, dineros que no se perciben y conlleva a la afectación fiscal que incide negativamente en el desarrollo del municipio.

Adicionalmente el municipio, no está aplicando el cobro por el efecto generador de la plusvalía, por la incorporación del suelo rural al suelo de expansión urbana, lo que corresponde al treinta por ciento (30%), para el caso de estudio se da por el cambio de clasificación de suelo, dejando de percibir el municipio ingresos importantes que beneficiarían a la comunidad en general.

**Tabla 24.** *Plusvalía, valores determinados*

<b>Dato</b>	<b>Valores</b>	<b>Vigencia</b>
Valor m <sup>2</sup> catastral vigente antes de la norma	\$32.080	2023
Valor m <sup>2</sup> catastral actualizado de acuerdo con la clasificación del suelo, después de la norma	\$1.200.000	2023
Diferencias valor m <sup>2</sup> catastral	\$1.167.920	2023
Cálculo plusvalía 30%	\$360.000/m <sup>2</sup>	

Concluyendo que el municipio está dejando de percibir en las ventas realizadas por concepto de valorización por plusvalía por cada m<sup>2</sup> un valor de \$360.000 y por recaudo de impuesto predial por desactualización de base catastral de la zona de estudio un valor de \$1.167.920 por m<sup>2</sup>.

Teniendo en cuenta que el “Centro industrial y logístico San Jorge”, ubicado en el municipio de San Juan de Girón – Santander cuenta con una superficie de terreno de 29.285,84 m<sup>2</sup>, cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura pública No. 3085, de fecha 07 de

octubre de 2013 protocolizada en la notaría segunda de Bucaramanga, para el año 2023 el municipio dejó de percibir por impuesto predial del terreno:

**Tabla 25** *Valores No percibidos por impuesto predial vigencia 2023*

<b>Valor m2 catastral actualizado de acuerdo a la clasificación del suelo</b>	<b>Área de terreno “Centro industrial y logístico San Jorge”</b>	<b>Valor avalúo catastral del terreno “Centro industrial y logístico San Jorge”</b>	<b>Valores no percibidos por impuesto predial del terreno para la vigencia 2023</b>
\$1.200.000 / m2	29.285,84 m2	\$35.143.008.000	\$351.430.080

El impuesto predial liquidado en el cuadro anterior, está calculado de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo no. 017 del 30 de septiembre 2016 “por medio del cual se expide el estatuto tributario del municipio de Girón - Santander”

Teniendo en cuenta que el terreno objeto de estudio tiene una clasificación de suelo de expansión urbana, se liquida el impuesto con características de urbano y de acuerdo con lo establecido en el estatuto tributario antes citado, así:

Estas tarifas se aplican a la base gravable (avalúo catastral), según la destinación y clasificación del predio; datos que se determinan de acuerdo con lo establecido en los artículos 14 y 15.

De acuerdo con el artículo 16. Tarifas aplicables al impuesto predial unificado del municipio, se aplica la tarifa de 10 x mil teniendo en cuenta que el terreno tiene destinación industrial y su avalúo catastral es superior a los \$120.000.000

## **5. Recomendaciones**

Como recomendación en base a los resultados obtenidos en este ejercicio, se establece la importancia de actualizar el catastro para los municipios del país, dando cumplimiento a la normatividad vigente la cual indica que se debe realizar cada 5 años. El estudio realizado demuestra no solamente el impacto fiscal en los municipios y sus proyectos de inversión, si no el posible desarrollo de proyectos de infraestructura que se pueden dar en inversión privada, los cuales pueden no resultar viables por la variación del valor del terreno.

Este ejercicio permite visibilizar la situación actual de la mayoría de municipios del país, por tanto se recomienda continuar la profundización en lo referente al estudio de los tributos establecidos y que no están siendo aplicados y percibidos en los territorios, como es el caso del municipio de San Juan de Girón

### Referencias

Buscador de inmuebles en venta y en arriendo. (s/f). Consultado el (2023). Trovit.

<https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-bodega-en-san-jorge-giron.13006c34-daff-429e-b004-5bc97e5a0a6a>

Buscador de inmuebles en venta y en arriendo. (s/f). Consultado el (2023). Trovit.

[https://casas.trovit.com.co/listing/bodega-parque-industrial-vendemos.d2c7f8fb-181f-3d61-844f-e6b255a27eb8/fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/via-giron/giron/7632785?internal\\_source=trackuity-3](https://casas.trovit.com.co/listing/bodega-parque-industrial-vendemos.d2c7f8fb-181f-3d61-844f-e6b255a27eb8/fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/via-giron/giron/7632785?internal_source=trackuity-3)

Buscador de inmuebles en venta y en arriendo. (s/f). Consultado el (2023). Cien

Cuadras.<https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-ub-san-jorge-giron-2698226?v=giron>

Consejo municipal San Juan Girón. (30 de noviembre del 2010). Acuerdo No. 100. Plan de ordenamiento territorial (POT) del municipio de San Juan Girón. Tomado de:

<https://www.giron-santander.gov.co/Transparencia/Paginas/Planeacion-Gestion-y-Control.aspx>

Decreto Nacional 1337 de 2002. (29 junio de 2002). Tomado de:

<https://minvivienda.gov.co/normativa/decreto-1337-2002>.

Decreto Nacional 1599 de 1998. (6 de agosto de 1998). Tomado de:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1281>

Decreto Nacional 879 de 1998. (13 de mayo de 1998). Tomado de:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1369>.

Decreto Nacional 2181 de 2006 (29 de junio 2006). Tomado de:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=20809>.

Decreto Nacional 4300 de 2007(7 de noviembre). Tomado de:  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=27410>.

Decreto Nacional 1420 de 1998 (24 de julio de 1998). Tomado de:  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1508>.

Finca Raíz. Tomado de: <https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/bodega-en-venta/anillo-vial/giron/10617955>

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (23 de septiembre de 2008). Resolución Número 620 de 2008. Tomado de: <https://antiguo.igac.gov.co/es/contenido/resolucion-620-de-2008>

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (4 de febrero del 2011). Resolución Número 0070 de 2011.  
Tomado de:  
[https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion\\_70\\_de\\_2011.pdf](https://www.igac.gov.co/sites/igac.gov.co/files/normograma/resolucion_70_de_2011.pdf)

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (19 de agosto del 2021). Resolución Número 1149 de 2021  
Tomado de: <https://antiguo.igac.gov.co/es/contenido/resolucion-1149-de-2021>



Metro Cuadrado. Tomado de: <https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-giron-san-jorge-2-baños-3-garajes/MC4408618>

Ley 388 de 1997. (18 julio de 1997). Tomado de:  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>.

Ley 1450 de 2011. (16 de 2011). Tomado de:  
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=43101>

### Apéndices

Apéndice 1. Copia escritura no.5765 del 07-11-2014 notaria 2 de Bucaramanga, adición régimen de propiedad horizontal integración de la etapa 2 del proyecto Centro industrial y logístico San Jorge, donde se identifican los coeficientes de copropiedad.


**República de Colombia**


No. 5765

RIA / 51296.....  
 ESCRITURA PUBLICA.....  
 No. 5765 NUMERO: CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO .....  
 FECHA DE OTORGAMIENTO: 07 DE NOVIEMBRE DE 2014.....

ACTO: 0347- ADICIÓN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-  
 INTEGRACIÓN DE LA ETAPA 2 DEL PROYECTO CENTRO INDUSTRIAL Y  
 LOGÍSTICO SAN JORGE. ....

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS Nos. 300-366805 (LOTE SJ-E1 -Folio Matriz  
 Etapa 1); 300-366808 a la 300-366858 (CONSECUTIVAS); y 300-366806 (LOTE  
 SJ-E2 -Folio Matriz Etapa 2). ....

CÉDULAS CATASTRALES EN MAYOR EXTENSIÓN: 00-00-0002-0839-000; 00-  
 00-0002-1572-000 y 00-00-0002-0067-000. ....

UBICACIÓN DE LOS INMUEBLES: KILOMETRO 7+400 ANILLO VIAL  
 PALENQUE-FLORIDABLANCA # 22-31, PORTERÍA CENTRO INDUSTRIAL Y  
 LOGÍSTICO SAN JORGE, MUNICIPIO DE GIRÓN, DEPARTAMENTO DE  
 SANTANDER. ....

OTORGANTES: .....

1) **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, actuando como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO  
 FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ – FAMILIA ROA, NIT. 830.055.897-7, representada por  
 JOHANA ANDREA APARICIO RUIDIAZ, identificada con la cédula de ciudadanía número  
 63.551.157 de Bucaramanga, en su calidad de Apoderada Especial.....


2) **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.**, NIT. 830.012.053-3, actuando en su  
 calidad de FIDEICOMITENTE COMERCIALIZADOR CONSTRUCTOR Y GERENTE DEL  
 PROYECTO CENTRO INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO SAN JORGE, sociedad representada  
 por LUZ MINTA DIAZ ARDILA, identificada con la cédula de ciudadanía número  
 37.888.536, en su calidad de Representante Legal como Suplente de Gerencia.

En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de  
 Colombia, a los siete (07) días del mes de Noviembre de DOS MIL CATORCE  
 (2014), ante mí, SYLVIA STELLA RUGELES DE RUGELES NOTARIA  
 SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BUCARAMANGA, .....

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario


SYLVIA STELLA RUGELES DE RUGELES  
 Notaria Segunda del Círculo de Bucaramanga

Copia.  
 No. 12.14.



## República de Colombia

125



A9018200343

BODEGA 085	2,0094	2,0384	0
BODEGA 086	2,0094	2,0384	0
BODEGA 087	2,0094	2,0384	0
BODEGA 088	2,0354	2,0674	0
BODEGA 089	2,0354	2,0674	0
BODEGA 090	2,0094	2,0384	0
BODEGA 091	2,0094	2,0384	0
BODEGA 092	2,0094	2,0384	0
BODEGA 093	2,0100	2,0391	0
BODEGA 094	4,1073	4,1774	0
BODEGA 095	4,0276	4,0874	0
BODEGA 096	3,6774	3,6252	0
BODEGA 097	3,7512	3,7026	0
BODEGA 098	3,7938	3,6621	0
<b>TOTAL (47 Bodegas)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

SIVVA STELLA BUCQUES DE BUCQUES

**DÉCIMA.- RECÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y DE EXPENSAS GENERALES Y SECTORIALES.** Con la incorporación de las nuevas unidades privadas localizadas en la ETAPA 2 del proyecto CENTRO INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO SAN JORGE, se hace necesario recalcular los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución de expensas generales y sectoriales de todas las unidades privadas integradas al mismo (ETAPAS 1 y 2), los cuales mantienen su carácter de provisional mientras se integra la futura Etapa 3 proyectada. De acuerdo con lo anterior, los coeficientes de copropiedad y módulos de las ETAPAS 1 y 2 integradas son los contenidos en la siguiente tabla: -----



<b>RECÁLCULO COEFICIENTES PROVISIONALES DE COPROPIEDAD Y DE EXPENSAS GENERALES Y SECTORIALES –ETAPAS 1 y 2–</b>			
UNIDAD PRIVADA	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD Y EXPENSAS GENERALES	COEFICIENTE DE EXPENSAS SECTOR BODEGAS	COEFICIENTE DE EXPENSAS SECTOR OFICINAS Y LOCALES
ETAPA 1	0,0000	0,0000	0
BODEGA 001	4,2490	4,7701	0
BODEGA 002	0,8705	0,8522	0
BODEGA 003	0,8600	0,8433	0
BODEGA 004	0,8600	0,8433	0
BODEGA 005	0,9113	0,8571	0

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

126

BODEGA 006	0,8676	0,8509	0
BODEGA 007	0,8589	0,8420	0
BODEGA 008	0,8589	0,8420	0
BODEGA 009	0,8676	0,8509	0
BODEGA 010	0,9113	0,8571	0
BODEGA 011	0,8600	0,8433	0
BODEGA 012	0,8600	0,8433	0
BODEGA 013	0,8705	0,8522	0
BODEGA 014	5,6681	6,5683	0
BODEGA 015	0,8568	0,8391	0
BODEGA 016	0,8568	0,8391	0
BODEGA 017	0,8676	0,8509	0
BODEGA 018	0,8589	0,8420	0
BODEGA 019	0,9103	0,8557	0
BODEGA 020	0,8676	0,8509	0
BODEGA 021	0,8589	0,8420	0
BODEGA 022	0,9103	0,8557	0
BODEGA 023	1,7552	1,6830	0
BODEGA 024	0,8676	0,8509	0
BODEGA 025	0,8589	0,8420	0
BODEGA 026	0,8589	0,8420	0
BODEGA 027	0,8589	0,8420	0
BODEGA 028	0,8589	0,8420	0
BODEGA 029	0,8676	0,8509	0
BODEGA 030	0,8676	0,8509	0
BODEGA 031	0,8589	0,8420	0
BODEGA 032	0,8589	0,8420	0
BODEGA 033	0,8589	0,8420	0
BODEGA 034	0,8589	0,8420	0
BODEGA 035	0,8676	0,8509	0
BODEGA 036	0,8676	0,8509	0
BODEGA 037	0,8589	0,8420	0
BODEGA 038	0,8589	0,8420	0
BODEGA 039	0,8676	0,8509	0
BODEGA 040	0,8676	0,8509	0
BODEGA 041	0,8589	0,8420	0
BODEGA 042	0,8589	0,8420	0
BODEGA 043	0,8676	0,8509	0
BODEGA 044	0,9113	0,8571	0
BODEGA 045	0,8705	0,8522	0

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

**República de Colombia**  
 127  
Aa 018200342

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

BODEGA 046	0,8705	0,8522	0
BODEGA 047	0,8600	0,8433	0
BODEGA 048	0,8600	0,8433	0
BODEGA 049	0,8705	0,8522	0
BODEGA 050	0,8705	0,8522	0
BODEGA 051	0,9113	0,8571	0
<b>ETAPA 2</b>			<b>0</b>
BODEGA 052	0,8686	0,8522	0
BODEGA 053	0,8600	0,8433	0
BODEGA 054	0,8600	0,8433	0
BODEGA 055	0,8686	0,8522	0
BODEGA 056	0,8686	0,8522	0
BODEGA 057	0,8600	0,8433	0
BODEGA 058	0,8600	0,8433	0
BODEGA 059	0,8686	0,8522	0
BODEGA 060	0,8686	0,8522	0
BODEGA 061	0,8600	0,8433	0
BODEGA 062	0,8600	0,8433	0
BODEGA 063	0,8600	0,8433	0
BODEGA 064	0,8600	0,8433	0
BODEGA 065	0,8686	0,8522	0
BODEGA 066	0,8686	0,8522	0
BODEGA 067	0,8600	0,8433	0
BODEGA 068	0,8600	0,8433	0
BODEGA 069	0,8600	0,8433	0
BODEGA 070	0,8600	0,8433	0
BODEGA 071	0,8686	0,8522	0
BODEGA 072	0,8686	0,8522	0
BODEGA 073	0,7919	0,8433	0
BODEGA 074	0,7919	0,8433	0
BODEGA 075	0,9094	0,8546	0
BODEGA 076	0,9877	0,9573	0
BODEGA 077	0,9366	0,9439	0
BODEGA 078	0,9366	0,9439	0
BODEGA 079	0,9366	0,9439	0
BODEGA 080	0,9366	0,9439	0
BODEGA 081	0,9366	0,9439	0
BODEGA 082	0,9483	0,9573	0
BODEGA 083	0,9487	0,9573	0
BODEGA 084	0,9366	0,9439	0

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

128

BODEGA 085	0,9366	0,9439	0
BODEGA 086	0,9366	0,9439	0
BODEGA 087	0,9366	0,9439	0
BODEGA 088	0,9487	0,9573	0
BODEGA 089	0,9487	0,9573	0
BODEGA 090	0,9366	0,9439	0
BODEGA 091	0,9366	0,9439	0
BODEGA 092	0,9366	0,9439	0
BODEGA 093	0,9369	0,9442	0
BODEGA 094	1,9145	1,9345	0
BODEGA 095	1,8774	1,8929	0
BODEGA 096	1,7141	1,6788	0
BODEGA 097	1,7485	1,7147	0
BODEGA 098	1,7684	1,6958	0
<b>TOTAL (98</b>			<b>0%</b>
<b>Unidades)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

**UNDÉCIMA.-** Declaran los comparecientes que en todo lo demás continúa vigente el Reglamento de Propiedad Horizontal del CENTRO INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO SAN JORGE, contenido en la escritura pública número 3085 de fecha 10 de julio de 2013, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Bucaramanga; y que las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal —que por medio del presente instrumento se adiciona—, relacionadas con la ETAPA 1 y las decisiones que hayan sido adoptadas por los órganos de administración del CENTRO INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO SAN JORGE, son aplicables en lo pertinente a la ETAPA 2 de manera directa o por analogía; y, en los casos no previstos en ellas, serán aplicables las normas imperativas de la Ley 675 de 2001, especialmente aquellas que se refieren a los proyectos desarrollados por etapas. Igualmente se hizo presente **LUZ MINTA DÍAZ ARDILA**, mayor de edad, con domicilio en Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 37.888.536, expedida en San Gil (Sder.), actuando como **Representante Legal, en calidad de Suplente de Gerencia** de la sociedad **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.** identificada con el NIT 830.012.053-3, quienes en adelante y de forma conjunta se denominarán **EI FIDEICOMITENTE, CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y GERENTE DEL PROYECTO**, y manifestó: -----

1). Que entre la sociedad **URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A.** en su

⌘Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario