

Floridablanca, Julio 21 de 2022.

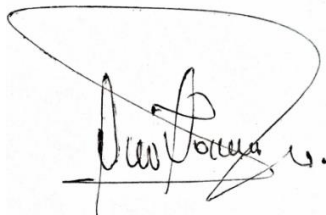
Señor (A):

DEYSY JOHANA TOLOZA HOLGUIN
C. C. # 63451519 FLORIDABLANCA

LUIS ALBERTO ORREGO ÚSUGA, identificado como aparece al pie de mi respectiva firma, en mi calidad de **Perito Avaluador** de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores **ANA**, con Registro Abierto de Avaluadores **RAA**; AVAL-8338789, Afiliado a la Lonja de Colombia (Afiliación Vitalicia - **AF V 1112-8789**), comedidamente me permito rendir la experticia para el cual fui encargado y presento en los siguientes términos:

Informe Pericial del Valor Razonable: PREDIO RURAL IDENTIFICADO COMO LOTE (11) UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA DEPARTAMENTO DE SANTANDER - REPÚBLICA DE COLOMBIA, el cual consta de: **26 Folios.**

Cordialmente,



Admr. LUIS ALBERTO ORREGO USUGA.

- ✓ **Registro Abierto de Avaluadores – (RAA)**
Código: AVAL-8338789 del 14 /02 / 2.018
- ✓ **Administrador de Empresas T.P. No 29903.**
Res. 8667 del 31/01/2.006
Ministerio de Comercio Industria y Turismo.
- ✓ **Certificado de Aptitud Ocupacional Técnico Laboral por Competencias en Avalúos.**
Avaluador en toda las Categorías:
Decreto 556 del 14 de Marzo de 2014;
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.
- ✓ **Inscrito - Cámara de Comercio de Bucaramanga**
Según Matricula 05-122031-01 del 25/05/2.005

- Anexo: Fotocopia Cedula Ciudadanía – Perito Avaluador, Luis Alberto Orrego Úsuga.**
- **Fotocopia T.P. N° 29903 – Admr. de Empresas, Min Comercio, Industria y Turismo.**
 - **Fotocopia Certificado Afiliado Lonja de Colombia.**
 - **Fotocopia Registro Abierto de Avaluadores (RAA) – AVAL-8338789 (5 Folios).**

AV HRC	RUR / SUB	2022 – 1538
--------	-----------	-------------

AVALÚO COMERCIAL
INMUEBLE RURAL



PREDIO RURAL IDENTIFCADO COMO LOTE (11) UBICADO
EN EL CORREGIMIENTO DE BERLÍN, DEL MUNICIPIO
DE TONA DE SANTANDER - REPÚBLICA DE COLOMBIA

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL

**PREDIO RURAL IDENTIFICADO COMO LOTE (11) UBICADO
EN EL CORREGIMIENTO DE BERLÍN, DEL MUNICIPIO
DE TONA DE SANTANDER - REPÚBLICA DE COLOMBIA**

Señores:

DEYSY JOHANA TOLOZA HOLGUIN
C. C. # 63451519 FLORIDABLANCA

Presentado por:

Perito Avaluador Profesional

Admr. LUIS ALBERTO ORREGO USUGA.

- ✓ **Registro Abierto de Avaluadores – (RAA)**
Código: AVAL-8338789 del 14 /02 / 2.018
- ✓ **Administrador de Empresas T.P. No 29903.**
Res. 8667 del 31/01/2.006
Ministerio de Comercio Industria y Turismo.
- ✓ **Certificado de Aptitud Ocupacional Técnico
Laboral por Competencias en Avalúos.**
Avaluador en toda las Categorías:
Decreto 556 del 14 de Marzo de 2014;
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.
- ✓ **Inscrito - Cámara de Comercio de Bucaramanga**
Según Matricula 122031 del 25/05/2.005

CALLE 6 N° 12 – 26 / 28 APTO 603 CASCO ANTIGUO.
Teléfonos: 300 4414666 - 315 8382700.
Floridablanca - Santander – Colombia.

Floridablanca, Julio 21 de 2.022

VALOR RAZONABLE
DEL INMUEBLE

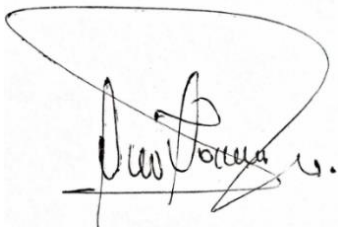
PREDIO RURAL IDENTIFICADO COMO LOTE (11) UBICADO
EN EL CORREGIMIENTO DE BERLÍN, DEL MUNICIPIO
DE TONA DE SANTANDER - REPÚBLICA DE COLOMBIA

ITEM	ÁREA M2 / HA2	VALOR M2 / HA2	VALOR
AREA LOTE DE TERRENO	1420,00	\$ 12.497	\$ 17.746.000
AREA / VIVIENDA	0,00	\$ -	\$ -
VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE			\$ 17.746.000

VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE: DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIES MIL PESOS M/CTE (\$17.746.000).

Decreto 1420 de 1998 - Artículo 2°. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

El valor razonable: es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad (Valor en Uso). Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado. El objetivo de una medición del valor razonable es estimar el precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo. La definición de valor razonable se centra en los activos y pasivos porque son un objeto principal de la medición en contabilidad.



Admr. LUIS ALBERTO ORREGO USUGA.

- ✓ Registro Abierto de Avaluadores – (RAA)
Código: AVAL-8338789 del 14 /02 / 2.018
- ✓ Administrador de Empresas T.P. No 29903.
Res. 8667 del 31/01/2.006
Ministerio de Comercio Industria y Turismo.
- ✓ Certificado de Aptitud Ocupacional Técnico
Laboral por Competencias en Avalúos.
Avaluador en toda las Categorías:
Decreto 556 del 14 de Marzo de 2014;
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.
- ✓ Inscrito - Cámara de Comercio de Bucaramanga
Según Matricula 122031 del 25/05/2.005

SÍNTESIS DEL AVALÚO REALIZADO

PREDIO RURAL IDENTIFICADO COMO LOTE (11) UBICADO
EN EL CORREGIMIENTO DE BERLÍN, DEL MUNICIPIO
DE TONA DE SANTANDER - REPÚBLICA DE COLOMBIA

BASES DE LA VALUACIÓN	PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EN ESTUDIO, SE ADOPTO LAS METODOLOGÍAS O ENFOQUES ESTABLECIDOS POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI –IGAC– MEDIANTE LA EXPEDICIÓN DE LA RESOLUCIÓN N° 620 DEL 23 DE SEPTIEMBRE DE 2008, REGLAMENTARIA DEL DECRETO 1420 DE JULIO DE 1.998, EXPEDIDO POR LA PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, MINISTERIOS DE HACIENDA Y DESARROLLO, CON EL OBJETO DE ESTABLECER EL VALOR RAZONABLE EN EL MERCADO ACTUAL. DECRETO 556 DEL 14 DE MARZO DE 2014; CATEGORÍA 2 INMUEBLES RURALES: ALCANCE; TERRENOS RURALES CON O SIN CONSTRUCCIONES, COMO VIVIENDAS, EDIFICIOS, ESTABLOS, GALPONES, CERCAS, SISTEMAS DE RIEGO, DRENAJE, VÍAS, ADECUACIÓN DE SUELOS, POZOS, CULTIVOS, PLANTACIONES, LOTES EN SUELO DE EXPANSIÓN SIN PLAN PARCIAL ADOPTADO, LOTES PARA EL APROVECHAMIENTO AGROPECUARIO Y DEMÁS INFRAESTRUCTURA DE EXPLOTACIÓN SITUADOS TOTALMENTE EN ÁREAS RURALES.
CLASE DE AVALÚO	AVALUO DE INMUEBLE RURAL
OBJETO DE LA VALUACIÓN:	VALOR RAZONABLE DE UN INMUEBLE RURAL – PARA PROCESO DE MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL RAD 2020-00024.
ESTRATO	RURAL.
SOLICITANTE	DEYSY JOHANA TOLOZA HOLGUIN C. C. # 63451519 FLORIDABLANCA
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TONA SANTANDER
CLASE DE INMUEBLE	PREDIO RURAL.
AREA CONSTRUIDA	NO APLICA
AREA DEL TERRENO	1.420,00 M2 APROX
COEFICIENTE	NO APLICA
PROPIETARIOS	CESAR MIGUEL SUA MATEUS – CC # 91219895
QUIEN LO OCUPA Y/O POSEEDOR	PROPIETARIOS / TERRENO DESOCUPADO.
AVALUADOR	LUIS ALBERTO ORREGO USUGA AVALUADOR (RAA): AVAL-8338789 DEL 14/02/2018 AFILIADO: LONJA DE COLOMBIA (V 1112-8789)



FECHA DE VISITA	JULIO 17 DE 2.022
DOCUMENTOS DE PROPIEDAD	ESCRITURA PÚBLICA 47 DEL 16-01-2020 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA - ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ... VALOR: \$3,600,000 DE: JIMENEZ MUÑOZ MARTHA LUCIA – CC # 63337234 A: SUA MATEUS CESAR MIGUEL – CC # 91219895
MATRICULA INMOBILIARIA	Certificado de Tradición y Libertad – Matricula Inmobiliaria # 300-371644 , expedido el 24/02/2021 en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga Departamento de Santander Republica de Colombia.
NUMERO PREDIAL	Código Catastral # 68820000000120475000 perteneciente a la Jurisdicción Municipal de Tona Departamento de Santander - República de Colombia.
REFERENCIA NORMATIVA	El presente avalúo está conforme a la “LEY NÚMERO 1673 DEL 19 DE JULIO DE 2013 DEL CONGRESO DE COLOMBIA”, por medio de la cual se crea el Estatuto de la Actividad de la Valuación y se dictan otras disposiciones. El presente documento se elaboró a partir de “Acuerdo al esquema EQ/DC/01” y de la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, enmarcada y contextualizada de las Normas Internacionales de Valuación del IVSC al entorno Colombiano, y regulada por El Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, ICONTEC, según Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico. Decreto 556 del 14 de Marzo de 2014 / Artículo 5 – Inscrito en toda las Categorías: Numeral 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 - Categorías en las que los Avaluadores pueden inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores. Para efectos de la inscripción en el RAA, los Avaluadores podrán inscribirse en una o más categorías o especialidades señaladas, de acuerdo con los conocimientos específicos requeridos por la Ley, aplicados a los alcances" establecidos para cada categoría de bienes a avaluar," debidamente acreditados, de conformidad con lo previsto en el artículo 60 de la Ley 1673 de 2013 y en el presente Decreto. Procedencia del Código General del Proceso Artículo 226: La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Todo dictamen se rendirá por un perito. El perito deberá manifestar bajo juramento que se entiende prestado por la firma del dictamen que su opinión es independiente y corresponde a su real convicción profesional. El dictamen deberá acompañarse de los documentos que le sirven de fundamento y de aquellos que acrediten la idoneidad y la experiencia del perito. Todo dictamen debe ser claro, preciso, exhaustivo y detallado; en él se explicarán los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuadas, lo mismo que los fundamentos técnicos, científicos o artísticos de sus conclusiones.



INFORME TECNICO DE AVALUO
COMERCIAL RURAL

1. INFORMACIÓN GENERAL Y RESEÑA HISTORICA

TRATA SOBRE EL AVALUO PREDIO RURAL IDENTIFICADO COMO LOTE (11) UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA DEPARTAMENTO DE SANTANDER - REPÚBLICA DE COLOMBIA

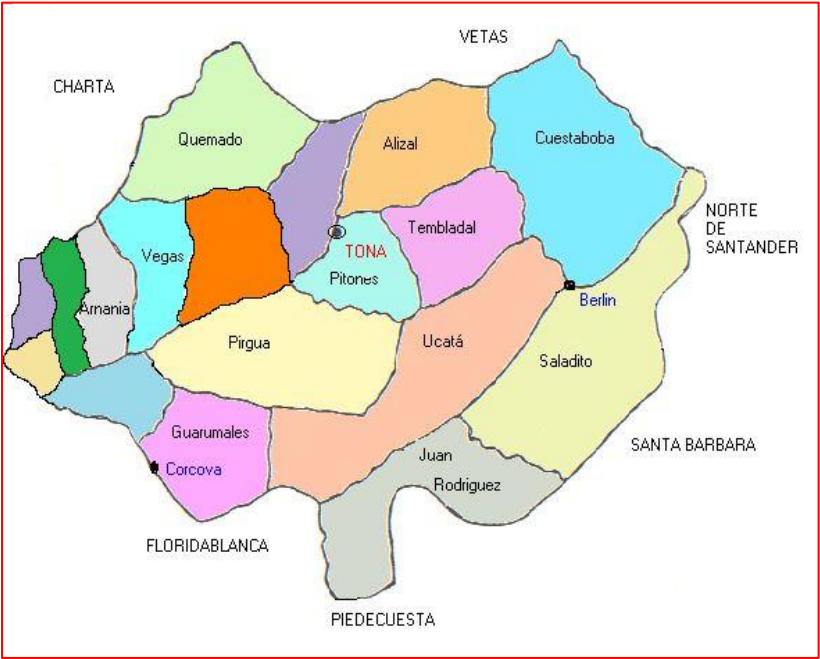
El inmueble avaluado “**Predio Rural Lote (11)**” se encuentra ubicado en el corregimiento de Berlín del Municipio de Tona Santander - República de Colombia.

Tona: Lleva su nombre en memoria del Cacique Tona cuyos indios fueron destinados a las minas de Vetás y Suratá quienes dieron origen a sus poblamientos Urbanos. Por 1558 era una encomienda otorgado a Juan Rodriguez Suarez, futuro fundador de Mérida.

El municipio de Tona se encuentra localizado en el nororiente de la cuenca superior del río Lebrija, en la provincia de Soto Norte, departamento de Santander, a 7° 15' de Latitud Norte y 73° 03' Longitud oeste del meridiano de Greenwich. La cabecera municipal está ubicada a 37 km de Bucaramanga, a 1909 msnm y con una temperatura promedio de 18 °C . Un gran parte del municipio (más que 18 mil hectáreas) forma parte del Páramo de Santurbán, fuente hídrica para Santander y Norte de Santander.

Tona está situado en el cordón magistral de la cordillera Oriental. Corresponde esta región a la parte alta de la cordillera oriental que va marcando su eje y sirve al mismo tiempo de límite por el oriente a Santander y a Boyacá. Está constituida esta parte con piso del cretáceo mezclado con rocas ígneas y rocas metalúrgicas.

El municipio limita: por el Norte con los municipios de Charta y Vetás, al sur con Santa Bárbara, Piedecuesta y Floridablanca, al occidente con Bucaramanga, al oriente con el Departamento de Norte de Santander, pertenece a la provincia de Soto, tiene una extensión de 343 km², se encuentra entre los 1.100 y los 3.700 msnm, posee temperaturas medias entre los 6 y los 22 °C y precipitaciones entre 760 y 1.020 mm, predominan los climas fríos a muy fríos, ubicado en las zonas de vida bosque húmedo premontano, bosque húmedo montano bajo y paramo subandino.



FUENTE: DIVISIÓN POLÍTICA DE TONA

1.1. Tipo de Bien:

CASA URBANA.	CASA CAMPESTRE.	CASA COLONIAL.	LOTE URBANO	MEJORAS CONSTRUCTIVAS.	BODEGA.
APARTAMENTOS	PARQUEADERO	CULTIVOS	PARCELA	LOCAL COMERCIAL.	HOSPITAL.
TERRENO.	COEFICIENTE (%)	COEFICIENTE (%)	OFICINA	CONSTRUCCIONES	PISCINA.
X					

TIERRA Y PROPIEDAD:

Tierra y Propiedad: La tierra es un concepto económico, fundamental para la vida humana por ser un recurso natural mientras que la propiedad es un concepto legal, integrada por los derechos de dominio, usufructo y disponibilidad, que otorgan al propietario uno o varios derechos sobre el bien que se valora. Los terrenos son considerados un bien inmueble cuyo valor se crea por la utilidad del bien inmueble o la capacidad para satisfacer las necesidades y los deseos de las sociedades humanas.

1.2. Descripción del Inmueble:

Fuente: Según **ESCRITURA PÚBLICA 47 DEL 16-01-2020** NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA - ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA. **Certificado de Tradición y Libertad** – Matricula Inmobiliaria # **300-371644**, expedido el 24/02/2021 en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga Departamento de Santander Republica de Colombia.

✓ **Área del terreno:** 1420 M2 APROX

1.3. Inspección Ocular:

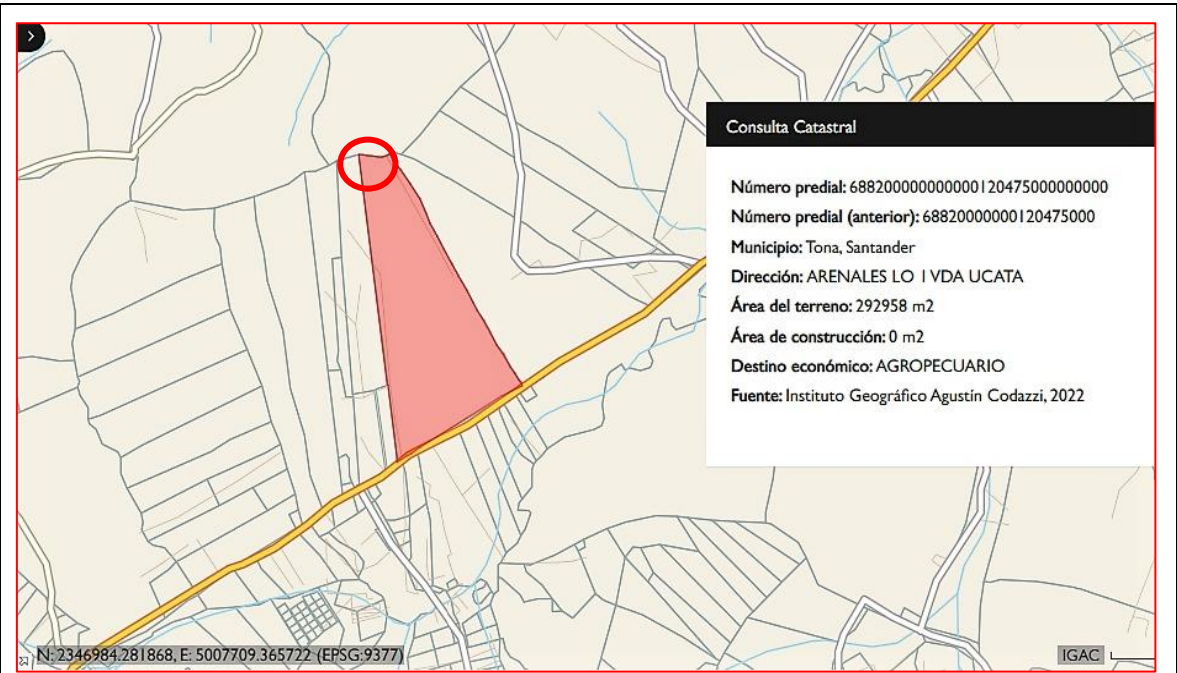
Atendió la Visita: JOSE FERNEY SALGAR NIÑO

La presunción de buena fe, **Artículo 83 C.N.** Las actuaciones particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas.

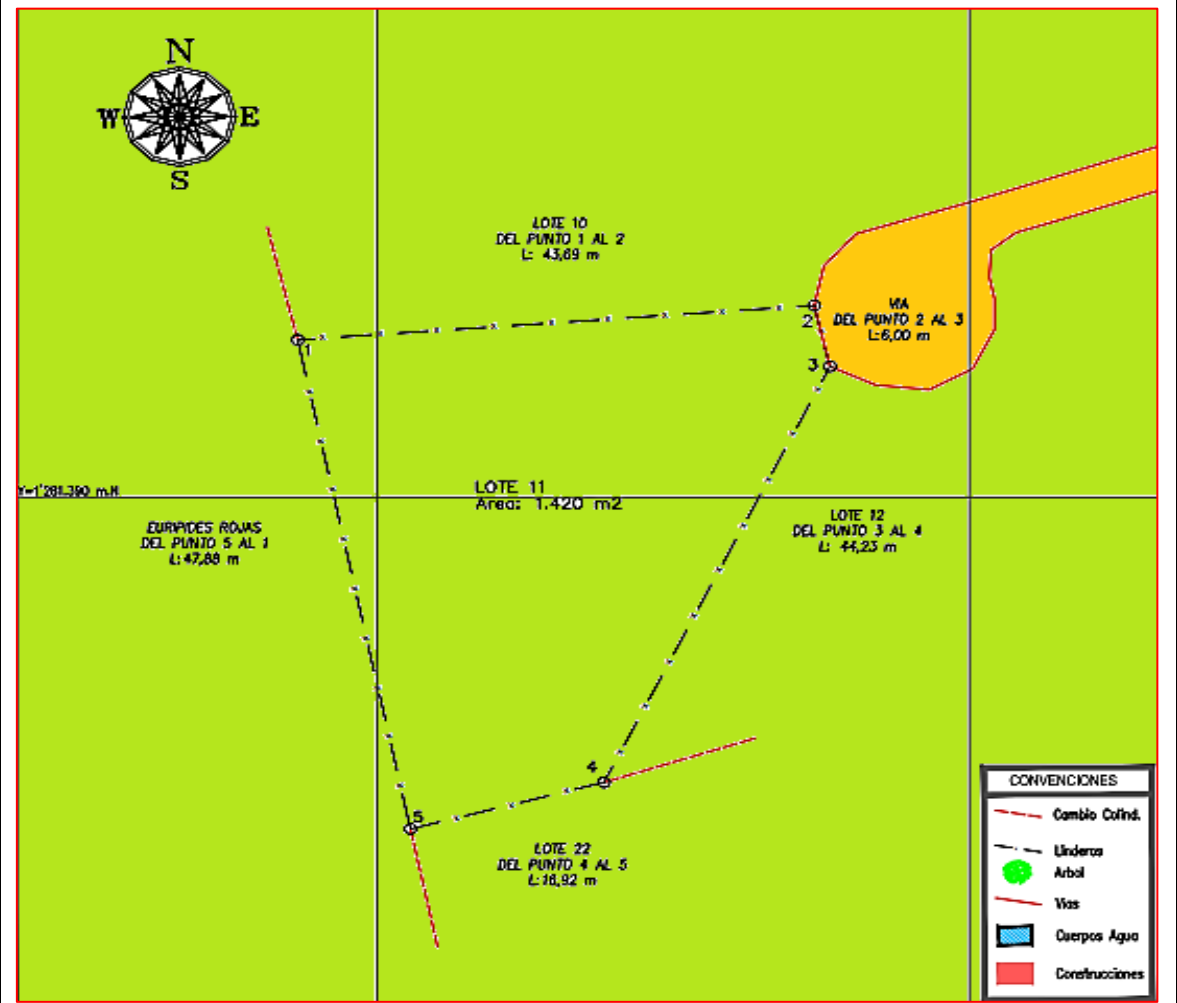
Fecha de visita: Julio 17 de 2.022
Explotación: Agropecuario.
Fecha de Informe: Julio 21 de 2.022

Mejoras introducidas	No presenta mejoras, o estas son únicamente y exclusivamente para el mantenimiento del bien inmueble en funcionamiento.
----------------------	---

1.4. Ubicación Geográfica del inmueble:



UBICACIÓN GENERAL DEL PREDIO RURAL DENOMINADO “LOTE (11)”
CORREGIMIENTO DE BERLIN MUNICIPIO DE TONA (SANT)



FORMA GEOMETRICA DEL PREDIO RURAL DENOMINADO “LOTE (11)”
CORREGIMIENTO DE BERLIN MUNICIPIO DE TONA (SANT).

1.5. Vías de Acceso y Características:

Acceso: Se ingresa por la Vía principal que conduce de Bucaramanga hacia Pamplona por el sector de frailejones en el kilómetro 54+273, Desde este punto se sube por el costado izquierdo (sentido peaje del picacho / corregimiento de Berlín) por vía proyectada por en las parcelaciones en una distancia aproximada de un kilómetro hasta encontrar el Lote (11).

Transporte: Publico sobre la vía principal y sobre la vía veredal se ingresa caminando.

Vías: La vía principal se encuentra en perfecto estado, la parte del ingreso veredal se encuentra en camino destapado en regular estado de conservación.

VIA DE ACCESO AL PREDIO AVALUADO



2. MARCO JURIDICOS

- ❖ **Solicitante:** DEYSY JOHANA TOLOZA HOLGUIN
- ❖ **Objeto de la Valuación:** VALOR RAZONABLE DE UN INMUEBLE RURAL – PARA PROCESO DE MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL RAD 2020-00024.
- ❖ **Destinatario de la Valuación:** JUZGADO PROMISCOU DE TONA SANTANDER.

2.1. Titulación:

ESCRITURA PÚBLICA 47 DEL 16-01-2020 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA - ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ... VALOR: \$3,600,000

DE: JIMENEZ MUÑOZ MARTHA LUCIA CC# 63337234

A: SUA MATEUS CESAR MIGUEL – CC # 912119895

Certificado de Tradición y Libertad – Matricula Inmobiliaria # **300-371644**, expedido el 24/02/2021 en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga Departamento de Santander Republica de Colombia.

Código Catastral # 68820000000120475000 perteneciente a la Jurisdicción Municipal de Tona Departamento de Santander - República de Colombia.

2.2. Observaciones:

El presente documento se elaboró a partir de “Acuerdo al esquema EQ/DC/01” y de la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, enmarcada y contextualizada de las Normas Internacionales de Valuación del IVSC al entorno Colombiano, y regulada por El Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, ICONTEC, según Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico y la **“LEY NÚMERO 1673 DEL 19 DE JULIO DE 2013 DEL CONGRESO DE COLOMBIA”**, por medio de la cual se crea el Estatuto de la Actividad de la Valuación y se dictan otras disposiciones.

Procedencia del Código General del Proceso Artículo 226: La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos. Todo dictamen se rendirá por un perito.

ENCARGO VALUATORIO PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE DE UN INMUEBLE RURAL – PARA PROCESO DE MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL RAD 2020-00024.

Nota: El inmueble presenta **Certificado de Tradición y Libertad** – Matricula Inmobiliaria # **300-371644**, expedido el 24/02/2021 en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga Departamento de Santander Republica de Colombia.

Anotación 07 – ESCRITURA 47 DEL 16-01-2020 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA. -ESPECIFICACIONES: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

DE: SUA MATEUS CESAR MIGUEL - CC # 91219895

A: TOLOZA HOLGUIN DEYSY JOHANA – CC # 63451519

Anotación 08 – OFICIO 192 DEL 09-12-2020 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TONA - ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR:0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD 2020-00024

DE: TOLOZA HOLGUIN DEYSY JOHANA – CC # 63451519

A: SUA MATEUS CESAR MIGUEL - CC # 91219895

No se hace estudio de títulos de los inmuebles, el anterior no hace parte del dictamen de un Avalúo.

3. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE.

3.1. Dimensiones y linderos:

Fuente: ESCRITURA PÚBLICA 47 DEL 16-01-2020 NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA - ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA y **Certificado de Tradición y Libertad** – Matricula Inmobiliaria # **300-371644**, expedido el 24/02/2021 en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga Departamento de Santander Republica de Colombia.

✓ **Área del terreno:** 1420 M2 APROX

Linderos Generales: Especificados en la **Certificado de Tradición y Libertad** – Matricula Inmobiliaria # **314-544**, expedido el 18/02/2022 en la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta Departamento de Santander Republica de Colombia, ALINDERADO ASI:

POR EL OESTE, En longitud de 47,88 metros cerca al medio con propiedad de EURIPIDES ROJAS.

POR EL ESTE, En longitud de 44,23 metros con el lote número (12) y en longitud de de 6.00 metros con la via interna.

POR EL NORTE, En longitud de 43,69 metros con el lote número (10).

POR EL SUR, En longitud de 16,92 metros con el lote número (22).

3.2. Características del Terreno:

TOPOGRAFÍA: INCLINADO.

No se hace estudio de suelos del terreno, el anterior no hace parte del dictamen de un avalúo.

3.3. Clasificación Agrologica: CARACTERÍSTICAS.

RELIEVE – INGRESO	CLASE II	Moderadamente inclinados a ondulados
RELIEVE – MONTAÑOSO	CLASE IV	Fuertemente inclinados a fuertemente ondulados
PENDIENTE – INGRESO	CLASE II	3 al 12%
PENDIENTE – SECUNDARIA	CLASE III	3 al 12%
EROSION	CLASE I	0 al 10% del área

PEDREGOSIDAD	CLASE II	Sin piedras o con piedras que no imposibilitan las labores de la maquinaria
DRENAJE NATURAL	CLASE I	Suelos bien drenados.
INUNDABILIDAD	CLASE I	No se presenta.
ENCHARCAMIENTO	CLASE I	Si se presentan, no ocasionan daños en los cultivos.
NIVEL DE FERTILIDAD	CLASE II	Moderado, moderadamente alto a alto.
APTITUD	CLASE II	La elección de cultivos transitorios y permanentes no es tan amplia como en la Clase I.
PERMEABILIDAD	CLASE III	Moderadamente rápida o rápida.
MANEJO	CLASE I	Requiere de: Empleo de fertilizantes, correctivos, abono verde, rotación de cultivos, prevención de erosión.

2.1. Forma Geométrica:

Cuadrado	Rectangular	Triangulo	Circulo	Trapezio	Romboide	Otros
						X

Fuentes Hídricas del terreno:

TIPO	
RIOS	
QUEBRADAS	
CAÑOS	
OTROS	

2.2. Consolidación:

Es un sector que presenta gran diversidad de usos debido a que el terreno está rodeado y desarrollado de Unidades Agrícolas Familiares UAF, se encuentra cerca del corregimiento de Berlín, que es una zona de alta valorización. Apropiado para parcela de descanso y recreo, ubicado en el corregimiento de berlín, del municipio de Tona de Santander.

2.3. Vetustez:

2.022 – 2.022 = NO APLICA.
Vida Útil: Se entiende por vida útil, el período de tiempo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad.
Según el decreto 1420-98, la vida útil de una edificación puede ser de 70 años, en Mampostería estructural y de 100 años, para edificaciones Porticadas o similares.

4. REGLAMENTACIÓN Y USOS DEL SUELO.

Las actividades y tipos de negocios posibles, de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) para el predio identificado con Número Predial 68820000000120475000, son las siguientes:
--

NÚMERO PREDIAL	ACTIVIDAD	DIRECCIÓN
68820000000120475000	USO DEL SUELO RURAL	LOTE (11) UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE BERLIN.

5. INFORMACIÓN SOCIO ECONÓMICA.

5.1. Importancia y categoría social del sector:

Es un sector que presenta gran diversidad de usos debido a que el terreno está rodeado y desarrollado de unidades UAF, cerca del corregimiento de Berlín y a la vía principal de acceso que conduce la vía principal Bucaramanga a Pamplona y ultimamente se desarrolla parcelaciones para casas de recreo y turismo debido a la cercanía al condominio campestre frailejones.

5.2. Servicios públicos y Complementarios:

Cuenta con los servicios públicos domiciliarios de:

Instalaciones de gas: No.
Energía Eléctrica: No.
Acueducto: No.
Alcantarillado: No.

6. VALORIZACIÓN Y PERSPECTIVAS FUTURAS.

Las perspectivas de valoración futura son buenas a pesar del estancamiento de la comercialización inmobiliaria de bienes, lo que hace que los compradores sean atraídos desde otras ciudades y del mismo sector.

Nota del Avaluador: Es bueno aclarar que el flujo mobiliario en el departamento de Santander se encuentra en un estado de congelamiento con respecto a la venta de inmuebles usados.

7. ASPECTO ECONÓMICO.

7.1. Explotación económica del inmueble:

Agropecuario ...

7.2. Explotación económica del sector:

Lugar completamente desarrollado de unidades Residenciales y Unidades Agrícolas Familiares UAF. Fincas de recreo campestres.

8. POLÍTICAS (CRITERIOS) PARA LA DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ.

Artículo 1, Resolución 620 IGAC 23/09/2008 - Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2, Resolución 620 IGAC 23/09/2008 - Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación.

Artículo 3, Resolución 620 IGAC 23/09/2008 - Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy (costos propios del sitio donde se localiza el inmueble), de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. **(Depreciación:** Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien). Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

Dónde:

V_c = Valor comercial
C_t = Costo total de la construcción.
D = Depreciación Física, Funcional.
V_t = Valor del terreno

Artículo 4, Resolución 620 IGAC 23/09/2008 - Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

8.1. Base legal y Fuentes de Información.

- ❖ Fotocopia de la **ESCRITURA PÚBLICA 47 DEL 16-01-2020** NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA - ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA.
- ❖ Fotocopia del **Certificado de Tradición y Libertad –** Matricula Inmobiliaria # **300-371644**, expedido el 24/02/2021 en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga Departamento de Santander Republica de Colombia.
- ❖ Visita al predio el 17 de Julio de 2022 para verificar la información que se presenta en el informe.
- ❖ P O T - MUNICIPIO DE MUNICIPIO DE TONA SANTANDER
- ❖ Información suministrada por Peritos e Inmobiliarias de la ciudad con amplia experiencia en Avalúos.
- ❖ Página de internet de ALCALDIA MUNICIPIO DE TONA SANTANDER.
- ❖ Revista CONSTRUDATA – INFORME ESPECIAL.
- ❖ Página IGAC
- ❖ Páginas OLX y VANGUARDIA LIBERAL.
- ❖ Secuencia fotográfica de diferentes aspectos del predio avaluado.
- ❖ Revisión de los archivos de las últimas transacciones y valoraciones realizadas en el sector para verificar el promedio de valores.

8.2. Métodos utilizados:

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble (Terreno) el método utilizado es: **Método de Comparativo o de Mercado.**



4 fotos

Vendo lotes en berlin

Tona (Santander)

VENDO LOTES DESDE 2500 MTS2 EN EL CORREGIMIENTO DE BERLÍN, MUNICIPIO DE TONA, SANTANDER. LOTES CON LA MEJOR UBICACIÓN, LA MEJOR VISTA Y A UN EXCELENTE PRECIO.SEPARA TU CITA Y CONOCE ESTE MARAVILLOSO PROYECTO.

Col\$ 40.000.000

Ver producto



4 fotos

Venta lotes financiados berlin

Tona (Santander)

VENTA LOTES FINANCIADOS BERLÍN Lotes en Parcelación Eco-Lago, Ubicado en una de las Zonas Más Privilegiadas del Departamento del Santander. ?sobre la vía principal Bucaramanga - Cúcuta pasando el peaje del picacho km. 54.?Cerca a hoteles, ? Clubes de pesca, ? ??, Restaurantes ???, Camping ? El espacio ideal para disfrutar y beneficiarse de un universo de experiencias con la naturaleza a pocos minutos del mundo.? Lotes a partir de ?38.000.000 con áreas desde 2000 m2.Cuota

Col\$ 38.000.000

Ver producto



4 fotos

Parcelas en berlin, hermosas y económicas.

Tona (Santander)

1 KILÓMETRO DESPUÉS DEL PEAJE, VEREDA ARENALES A SOLO 600 METROS DE LA VIA PRINCIPAL SE ENCUENTRA NUESTRO PROYECTO PINARES DEL BOSQUE. HERMOSAS PACELAS, PLANAS , CON ABUNDANTE AGUA, LUZ, TERRENO FÉRTIL, PARA LA CIEMBRA. PARCELAS DE 2.500 MTS2 A SOLO \$36 MILLONES. TE FINANCIAMOS SIN INTERESES CUOTA INICIAL DE 12 MILLONES EL SALDO A 30 MESES. INFORMES CON CARLOS CAMACHO.

Col\$ 36.000.000

Ver producto



1/3

Lote
Compra

En venta lote de 3.475 m2

\$ 53.000.000

En venta **lote** de 3.475 metros cuadrados. En **Berlin** municipio de Tona Santander. Se entrega con Servicios de Agua potable y suministro Energía. Opción de financiación directa. 30 millones de inicial....

Hace 2 semanas, 6 días en



1/3

Lote
Compra

VENTA DE PARCELAS BERLÍN SANTANDER

\$ 30.000.000

VENTA DE PARCELAS **BERLÍN** SANTANDER **LOTES** DESDE 30 MILLONES Área 2.000 Y 2.500 Mt2 Servicios públicos: Luz, agua. Facilidades de pago SIN TASAS DE INTERÉS CUOTA INICIAL + SALD....

4 may. 2022 en

VENTA LOTES CAMPESTRES FINANCIADOS EN BERLÍN EN TONA

VENTA LOTES CAMPESTRES EN BERLÍN SANTANDER Construya su cabaña como siempre la ha soñado, con la fachada que prefiera y una vista inigualable. Parcelación abierta, facilidades de pago sin intereses.✓Área: 2500 Y 3750 mt2✓Punto de agua veredal✓Energía✓Vías internas desarrolladas✓Espectacular vista✓Muy cerca a la vía nacional Bucaramanga - Cúcuta✓Cerca a hoteles, sitios de pesca, restaurantes y camping Precio de Venta Desde \$36.000.000.Inicial desde \$12.000.000 millonesCuotas mensuales 30 de \$700.000 y saldo a la firma de la escritura Comunícate con nosotros:☎ +57 (7) 6190745 ?316-6290591 ?320-3430689

4,00/5  1 reviews 

8.3. METODO COMPARATIVO O DE MERCADO:

INVESTIGACION DEL VALOR DEL M2 PREDIOS CON CARACTERISTICAS SIMILARES	AREA M2 Y/O HA2	VALOR PEDIDO M2 Y/O HA2	VALOR DE LA VIVIENDA / CULTIVOS	INDICE DE NEG 7,5%	VALOR M2 Y/O HA2	FUENTE DE INFORMACION: PROPIETARIOS Y OFERTAS DEL SECTOR
BERLIN, TONA SANTANDER	2500,00	\$ 40.000.000	\$ -	\$ 37.000.000	\$ 14.800	WEB / BERLIN
BERLIN, TONA SANTANDER	2500,00	\$ 36.000.000	\$ -	\$ 33.300.000	\$ 13.320	WEB / BERLIN
BERLIN, TONA SANTANDER	2000,00	\$ 30.000.000	\$ -	\$ 27.750.000	\$ 13.875	WEB / BERLIN
BERLIN, TONA SANTANDER	3475,00	\$ 53.000.000	\$ -	\$ 49.025.000	\$ 14.108	WEB / BERLIN
BERLIN, TONA SANTANDER	2500,00	\$ 36.000.000	\$ -	\$ 33.300.000	\$ 13.320	WEB / BERLIN
Media Aritmetica					13.885	
Mediana					13.875	
Media					13.972	
Moda					13.320	
Desviación Estandar					618	
Coficiente de Desviación					4,45	
Rango Superior					14502	
Rango Inferior					13.267	

Coeficiente de Variación es del **4,45%**, Inferior al 7.50% - Debido a lo anterior se toma la Media Aritmética como valor Razonable para el M2 del Inmueble – **Homogenización**.

Criterios de calificacion				
Factor de tamaño			Factor de ubicación	
Veces	Factor		Calificación	Factor
1 a 3	1		optimo	1,2
3.1 a 6	0,9		bueno	1,1
6.1 a 10	0,8		intermedio	1
10.1 a 20	0,7		regular	0,9
mas de 20	0,6		malo	0,8

FACTOR DE UBICACIÓN DEL PREDIO (**REGULAR**) AVALUADO = **0,9**

VALOR RAZONABLE M2 --- \$ 13.885 X 0,9 = \$ 12,497 M2

8.3.1 VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE: TERRENO.

ITEM	ÁREA M2 / HA2	VALOR M2 / HA2	VALOR
AREA LOTE DE TERRENO	1420,00	\$ 12.497	\$ 17.746.000
AREA / VIVIENDA	0,00	\$ -	\$ -
VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE			\$ 17.746.000

VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE: DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIES MIL PESOS M/CTE (\$17.746.000).

8.4. Responsabilidades del Avaluador:

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR
¿QUÉ ES UN AVALÚO?
“Decreto 1420 de 1998 – Artículo 2º.”

Certifico no tener ningún interés financiero ni de otra índole en el inmueble avaluado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de mis servicios profesionales.

“Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien”.

- ✓ El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título de la misma (Certificado de tradición, Escritura, Auto, etcétera).
- ✓ El Perito Valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el avalúo y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo que sea solicitado formalmente por una autoridad competente.
- ✓ El presente informe es propiedad del Avaluador y por ende está prohibida su reproducción parcial o total o cualquier referencia al mismo, o a los valores estimados. Lo anterior obedece a que el avalúo es confidencial para la persona a quien va dirigido el informe, caso por el cual no se acepta responsabilidad por el uso indebido o por terceros que se apoyen en él.

El presente avalúo está conforme a la “Ley Número 1673 del 19 de Julio de 2013 del Congreso de Colombia”, por medio de la cual se crea el Estatuto de la Actividad de la Valuación y se dictan otras disposiciones.

9. RESULTADO DEL AVALUÓ.

“En ningún caso podrá entenderse que los Avaluadores puedan garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos de los solicitantes o propietarios del bien, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía. Hechas las anteriores consideraciones se toman los conceptos para determinar el valor comercial del Inmueble”.

Aspectos tenidos en cuenta para determinar el valor estimado del inmueble:

Tamaño del terreno – donde se ubica el predio objeto de Avalúo.
Derecho de superficie – Máximo desarrollo en altura.
Potencial de desarrollo – Sector donde se ubica el inmueble
Uso actual y posible – Mayor y mejor uso del inmueble.
Materiales de construcción.
Forma geométrica y frente del terreno sobre la vía principal.
Ubicación sobre y distancia a la vía arteria.
Topografía del terreno –
Uso actual del predio avaluado.
Estado de conservación – del inmueble.
Vetustez de la construcción avaluada – N/A.
Depreciación acumulada de la construcción – N/A.
Servicios públicos con que cuenta el inmueble.
Forma geométrica del inmueble.
Distancia del centro de la ciudad – Sistemas de transporte.
Orden público del sector y vulnerabilidad social.
Otros Aspectos Generales.

Artículo 10 - Método de Comparación o de mercado de la Resolución 620 IGAC del 23/09/2008: 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.

AVALÚO CATASTRAL 2022

ITEM	VALOR
AVALUO CATASTRAL 2022	NO APORTADO
TOTAL	

VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE: TERRENO

ITEM	ÁREA M2 / HA2	VALOR M2 / HA2	VALOR
AREA LOTE DE TERRENO	1420,00	\$ 12.497	\$ 17.746.000
AREA / VIVIENDA	0,00	\$ -	\$ -
VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE			\$ 17.746.000

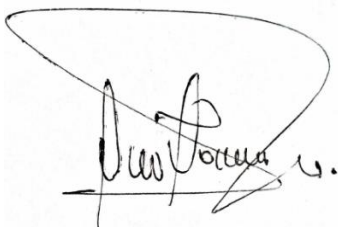
VALOR RAZONABLE DEL INMUEBLE: DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIES MIL PESOS M/CTE (\$17.746.000).

El valor razonable: es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad (Valor en Uso). Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado. El objetivo de una medición del valor razonable es estimar el precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo. La definición de valor razonable se centra en los activos y pasivos porque son un objeto principal de la medición en contabilidad.

Decreto 1420 de 1998 - Artículo 2º. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

10. VIGENCIA.

VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo a las normas del Artículo 19 decreto 1420 del 24-07-1998 y Artículo 2 (Numeral 7) Decreto 422 del 08/03/2000. La vigencia del presente avalúo es de un (1) año en condiciones normales, se exceptúan casos de fuerza mayor o fortuitos que puedan ocurrir, o cambios de uso de suelos.



Admr. LUIS ALBERTO ORREGO USUGA.

- ✓ **Registro Abierto de Avaluadores – (RAA)**
Código: AVAL-8338789 del 14 /02 / 2.018
- ✓ **Administrador de Empresas T.P. No 29903.**
Res. 8667 del 31/01/2.006
Ministerio de Comercio Industria y Turismo.
- ✓ **Certificado de Aptitud Ocupacional Técnico Laboral por Competencias en Avalúos.**
Avaluador en toda las Categorías:
Decreto 556 del 14 de Marzo de 2014;
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.
- ✓ **Inscrito - Cámara de Comercio de Bucaramanga**
Según Matricula 122031 del 25/05/2.005

RESEÑA FOTOGRÁFICA

**PREDIO RURAL IDENTIFICADO COMO LOTE (11) UBICADO
EN EL CORREGIMIENTO DE BERLÍN, DEL MUNICIPIO
DE TONA DE SANTANDER - REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**INGRESO VEREDAL / “LOTE (11)” UBICADO EN EL CORREGIMIENTO
DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA DE (SANT).**



**RUTA DE ACCESO / “LOTE (11)” UBICADO EN EL CORREGIMIENTO
DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA DE SANTANDER.**

RESEÑA FOTOGRÁFICA

**PREDIO RURAL IDENTIFICADO COMO LOTE (11) UBICADO
EN EL CORREGIMIENTO DE BERLÍN, DEL MUNICIPIO
DE TONA DE SANTANDER - REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**VISTA INTERNA Y PANORAMICA / “LOTE (11)” UBICADO EN EL
CORREGIMIENTO DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA (SANT).**



**VISTA PANORAMICA / “LOTE (11)” UBICADO EN EL
CORREGIMIENTO DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA (SANT).**

RESEÑA FOTOGRÁFICA

**PREDIO RURAL IDENTIFICADO COMO LOTE (11) UBICADO
EN EL CORREGIMIENTO DE BERLÍN, DEL MUNICIPIO
DE TONA DE SANTANDER - REPÚBLICA DE COLOMBIA**



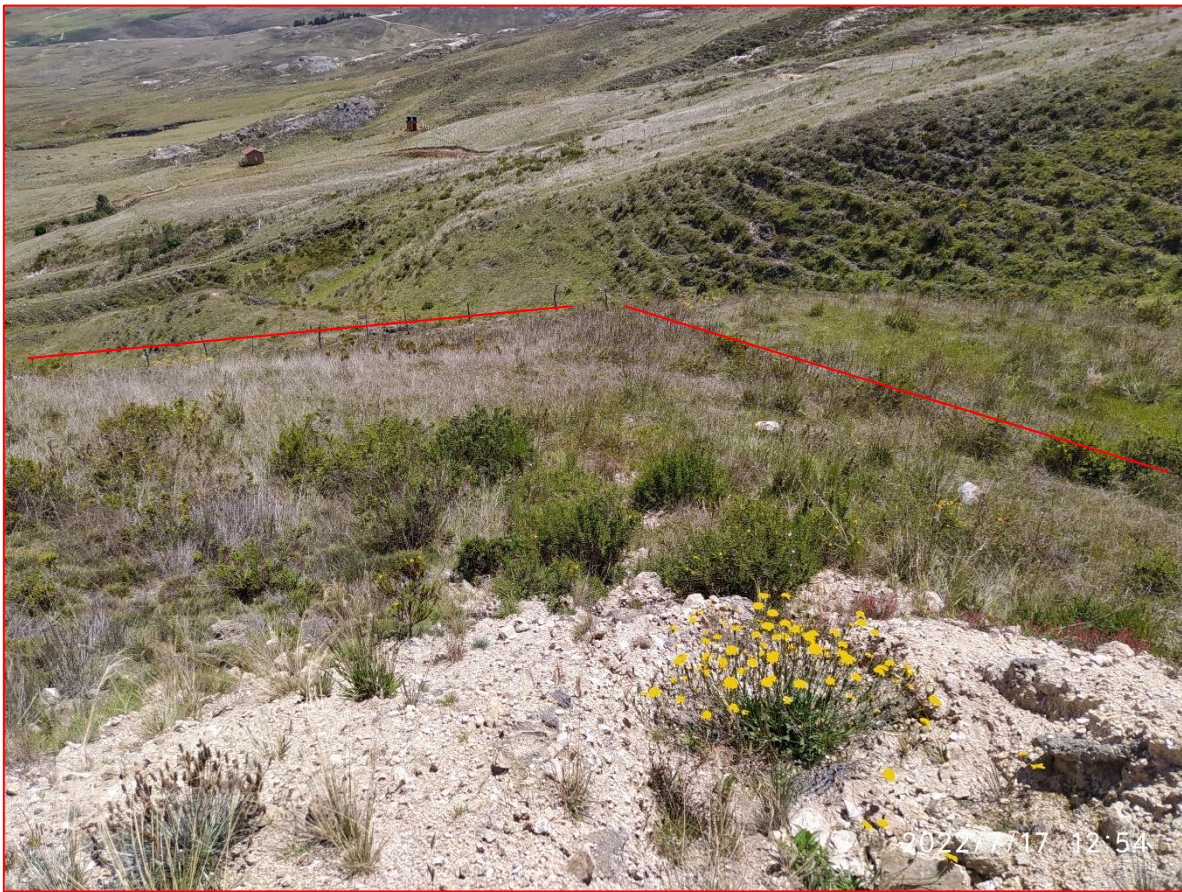
**VISTA SUPERIOR DE LA RUTA DE ACCESO / “LOTE (11)” UBICADO EN EL
CORREGIMIENTO DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA DE SANTANDER.**



**VISTA RUTA DE ACCESO / “LOTE (11)” UBICADO EN EL
CORREGIMIENTO DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA (SANT).**

RESEÑA FOTOGRÁFICA

**PREDIO RURAL IDENTIFICADO COMO LOTE (11) UBICADO
EN EL CORREGIMIENTO DE BERLÍN, DEL MUNICIPIO
DE TONA DE SANTANDER - REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**VISTA INTERNA / “LOTE (11)” UBICADO EN EL CORREGIMIENTO
DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA (SANT).**



**VISTA INTERNA / “LOTE (11)” UBICADO EN EL
CORREGIMIENTO DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA DE SANTANDER.**

RESEÑA FOTOGRÁFICA

**PREDIO RURAL IDENTIFICADO COMO LOTE (11) UBICADO
EN EL CORREGIMIENTO DE BERLÍN, DEL MUNICIPIO
DE TONA DE SANTANDER - REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**VISTA INTERNA / “LOTE (11)” UBICADO EN EL CORREGIMIENTO
DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA (SANT).**



**VISTA INTERNA Y LIMITROFE / “LOTE (11)” UBICADO EN EL
CORREGIMIENTO DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA (SANT).**

RESEÑA FOTOGRÁFICA

**PREDIO RURAL IDENTIFICADO COMO LOTE (11) UBICADO
EN EL CORREGIMIENTO DE BERLÍN, DEL MUNICIPIO
DE TONA DE SANTANDER - REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**VISTA INTERNA / “LOTE (11)” UBICADO EN EL CORREGIMIENTO
DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA (SANT).**



**VISTA INTERNA / “LOTE (11)” UBICADO EN EL CORREGIMIENTO
DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA (SANT).**

RESEÑA FOTOGRÁFICA

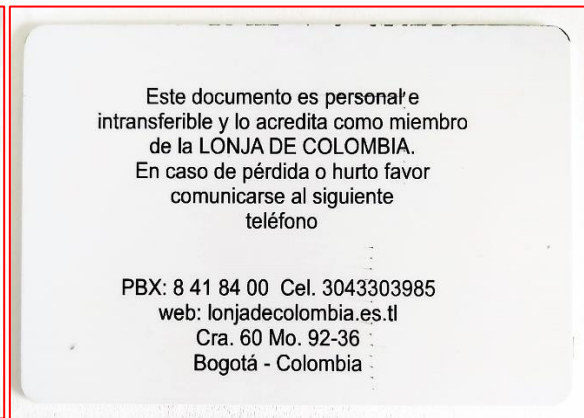
**PREDIO RURAL IDENTIFICADO COMO LOTE (11) UBICADO
EN EL CORREGIMIENTO DE BERLÍN, DEL MUNICIPIO
DE TONA DE SANTANDER - REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**DETALLES INTERNOS DEL TERRENO / “LOTE (11)” UBICADO EN EL
CORREGIMIENTO DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA (SANT).**



**DETALLES INTERNOS DEL TERRENO / “LOTE (11)” UBICADO EN EL
CORREGIMIENTO DE BERLÍN MUNICIPIO DE TONA (SANT)**





LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial
P.J. S-0038590 N.I.T 900404901-0

Bogotá, 11 de diciembre de 2021

A QUIEN INTERESE

Tenemos el gusto de presentarle nuestra Institución denominada, LONJA DE COLOMBIA, creada en 2001, con Personería Jurídica No. S0038590 y certificado de existencia en la cámara de comercio N° 900.404.901-0

Somos una entidad sin ánimo de lucro que presta servicios en el campo de ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675, OBRA CIVIL, AVALUOS INMOBILIARIOS, INTERMEDIACION INMOBILIARIA, ARRIENDOS ASESORIA JURIDICA Y FINANCIERA, IMPLEMENTACION NIIF, CAPACITACION, APOYO EMPRESARIAL, con cobertura en 27 departamentos, buscando el beneficio, desarrollo y mejor calidad de vida de los colombianos.

CERTIFICACIÓN

LA LONJA DE COLOMBIA, se permite certificar a el señor LUIS ALBERTO ORREGO USUGA, identificado con C.C. 8.338.789, como PERITO AVALUADOR PROFESIONAL, según examen en formación y calificación actualizada a la fecha en terrenos y cartografía, Plan de Ordenamiento Territorial, Inmuebles Urbanos y Rurales e Intangibles, titularización de inmuebles, normas especializadas, propiedad horizontal ley 675, reforma urbana Ley 1673 y ley 388, con REGISTRO INMOBILIARIO DE AVALUADOR DE LA LONJA DE COLOMBIA (AFILIACION VITALICIA - AF V 1112-8789), también se encuentra inscrito en la ERA: ANA, con Registro de Avaluador RAA: AVAL-8338789, en las 13 CATEGORIAS.

Además, es afiliado de manera vitalicia por derecho propio a nuestra lonja, dando muestras de IDONEIDAD Y CUMPLIMIENTO, en el desarrollo de su profesión.

Dada a solicitud de entidad.

Cordialmente,

MARIO ROPERO MUNÉVAR
PRESIDENTE NACIONAL
3204255208
LDECO#96

SEDE PRINCIPAL CRA 59#94B-69 BOGOTÁ
TELÉFONO: 3043303985 / 8 418 400
CORPORACIONLONJADECOLOMBIA.COM



PIN de Validación: b85c0aff



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **LUIS ALBERTO ORREGO USUGA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8338789, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 14 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-8338789.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **LUIS ALBERTO ORREGO USUGA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
14 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
23 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
23 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b85c0aff



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
20 Ago 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Feb 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
23 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b85c0aff



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b85c0aff



Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0860, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0593, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0083, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORIDABLANCA, SANTANDER
Dirección: CALLE 6 # 12 - 26 / 28 APTO 603 CENTRO
Teléfono: 3004414666
Correo Electrónico: orregousuga@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: b85c0aff



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUIS ALBERTO ORREGO USUGA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 8338789.

El(la) señor(a) LUIS ALBERTO ORREGO USUGA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

b85c0aff

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TONA S.S.
LISTA DE PROCESOS EN TRASLADO
AVALUO COMERCIAL

PROCESO:	HIPOTECARIO
RADICADO:	2020- 00024
DEMANDANTE:	DEYSY JOHANA TOLOZA HOLGUIN
DEMANDADO:	CESAR MIGUEL SUA MATEUS
APODERADOS:	DR. FABIO ARMANDO ARENALES JAIMES

Siendo las OCHO de la mañana del día de hoy, se fija en lista, para correr traslado por el término de DIEZ (10) días (Art. 444 CGP), que empiezan a contar a partir de las ocho (8) de la mañana del día once (11) de Agosto de dos mil veintidós (2022) y vencen el día veinticinco (25) de Agosto de dos mil veintidós (2022) a las 6:00 P.M., se corre traslado del avalúo comercial del inmueble embargado y secuestrado presentado por el apoderado de la parte demandante. (folios 91 a 124 cuaderno principal)

Tona, Diez (10) de Agosto de dos mil veintidós (2022)

PEDRO JULIO LEAL ALVARADO

Secretario