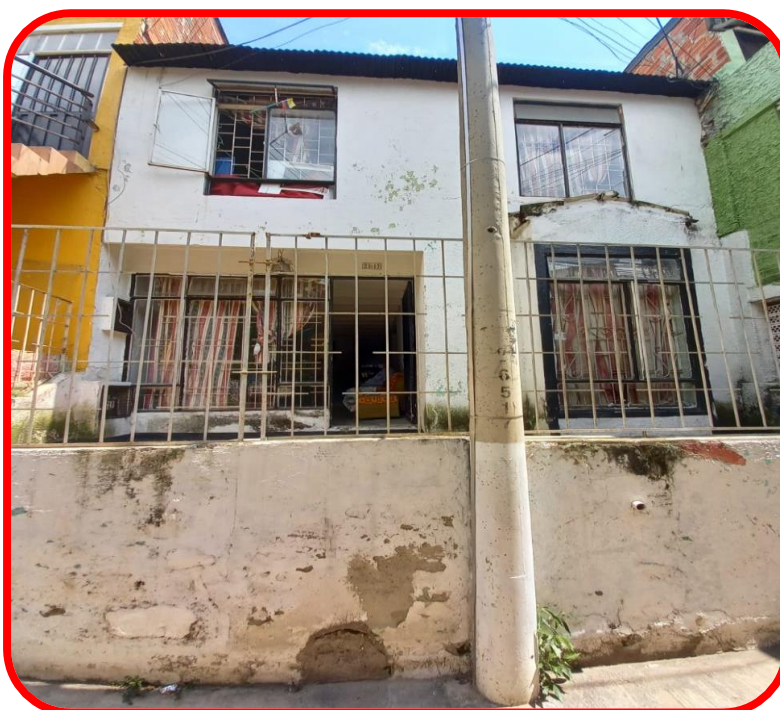


AVALUOS URBANOS

**Consecutivo
INGVAL No.103-21**



**DIAGONAL 9B N° 21 – 17, MANZANA L, LOTE 7,
URBANIZACION ALTOS DE ARENALES
GIRON, SANTANDER, COLOMBIA**



1. INFORMACION BASICA

1.1. NOMENCLATURA OFICIAL

Diagonal 9B N° 21 – 17, Manzana L, Lote 7,
Urbanización Altos de Arenales
Girón, Santander. (Colombia)

1.2. SOLICITANTE DEL AVALÚO

Dr. Juan Carlos Albarracín.

1.3. FECHA DE ELABORACION

Fecha de Informe:	Mayo 19 de 2021
Fecha de Visita:	Mayo 15 de 2021
Visita Técnica:	Valuador Cesar A. Jaimes Duran.

1.4. TIPO DE AVALÚO

De acuerdo con la solicitud, el presente informe se refiere a un **AVALUO COMERCIAL**.

1.5. EL ENCARGO VALUATORIO

El encargo del solicitante se refiere a determinar el 50% del valor comercial del inmueble, objeto del presente avalúo.

Este avalúo se adelantará sin ninguna restricción, ni condición y aplicable solo desde la fecha de inspección física del inmueble y expedición del presente informe, excepto en alguna información legal o documental de la propiedad, requerido por el solicitante.

Contendrá la identificación y descripción detallada del inmueble objeto de valuación, y la descripción de las normas urbanísticas que regulan el desarrollo del terreno.



Se referirá a la legalidad normativa del inmueble respecto al uso del suelo, así como las construcciones sobre las normas que regulan su desarrollo.

1.6. REFERENCIA NORMATIVA

El presente avalúo se desarrolla con base en la aplicación de las normas técnicas sectoriales publicadas por el Registro Nacional de Valuadores de Fedelonjas, e igualmente en su aplicación, la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Y Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico.

1.7. PREMISAS DEL AVALUO

Con base en el encargo valuatorio del solicitante, el presente avalúo se refiere a la valuación de un lote de terreno junto con la construcción en el existente, ubicado en la Diagonal 9B N° 21 - 17, Manzana L, Lote 7, en jurisdicción del Municipio de Girón.

Tomamos como fuente de información jurídica y técnica del inmueble, la contenida en los documentos suministrados por el solicitante y la observada durante la visita técnica.

Por lo que el encargo se extiende a tener muy en cuenta las áreas y/o derechos contenidos en los documentos suministrados por el solicitante teniendo en cuenta su condición de no estar sometido a régimen de propiedad horizontal.



1.8. DESTINACION DEL AVALÚO

La destinación del presente avalúo es determinar el **50% DEL VALOR COMERCIAL** del predio a la fecha.

1.9. DEFINICION DE VALOR¹

Se refiere al precio que con mayor probabilidad realizarán transacciones los compradores y vendedores. No es un hecho sino una estimación y refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea un bien.

1.10. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO ²

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

1.11. DEFINICIÓN DE PRECIO³

Es la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. Es un hecho histórico. Debido a las capacidades financieras, a las motivaciones o intereses especiales de un determinado comprador o vendedor, el precio que se paga por un bien puede o no tener relación con el valor que otros asignen a los bienes. Sin embargo, el precio generalmente es un indicador de un valor relativo, que el vendedor y comprador concretos le asignan a los bienes o servicios bajo determinadas circunstancias.



1, 2, 3 y 4 Conceptos y principios generales de valuación Guía GTS G02. RNA de Fedelonjas

1.12. DEFINICIÓN DE COSTO⁴

El costo es la cantidad de recurso que demanda un bien o servicio en ser producido. El costo es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o servicio. Una vez elaborado el bien o servicio, el costo se convierte en un hecho histórico. El precio pagado por un bien se convierte en el costo para el comprador.

1.13. TIPO DE INMUEBLE

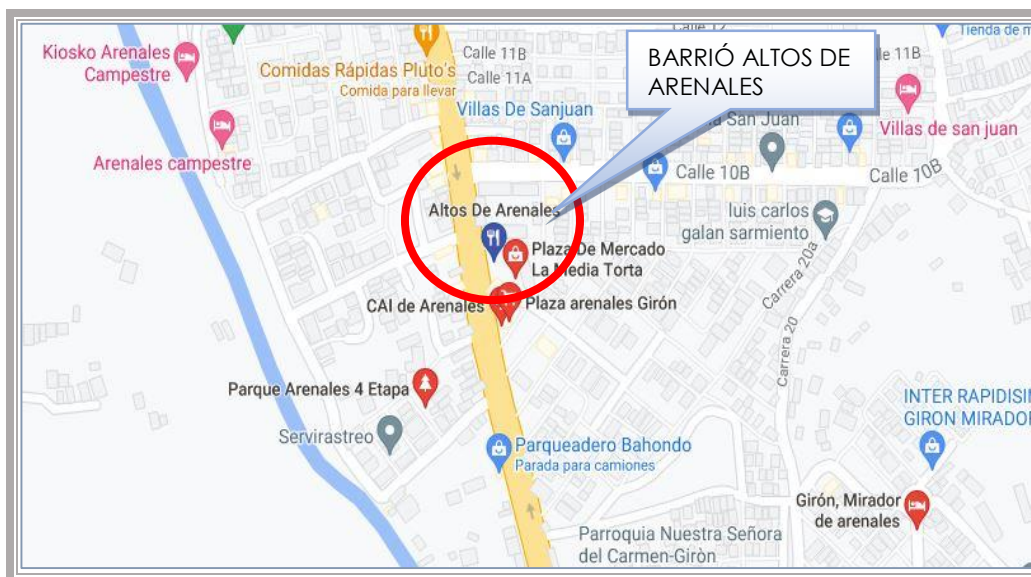
Lote de terreno, junto con la casa de dos plantas.

1.14. DESTINACION ACTUAL

Se trata de una vivienda residencial.

1.15. UBICACIÓN Y ACCESOS

El inmueble objeto de avalúo se localiza en la zona Sur del Municipio de Girón en la Urbanización Altos de Arenales a 190 metros de la vía principal (carrera 26).



fuelle: <https://www.google.com.co/maps/>

Carrera 19 No. 36 – 20 Oficina 801 Celular: 316-2313720 - 3003110512
Edificio Cámara de Comercio – Bucaramanga
ingvalsas@hotmail.com



1.16. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de Tradición y Libertad No. 300-159853 expedido 16 de noviembre de 2018 a las 08:57:38 AM, por la oficina de instrumentos públicos de Bucaramanga.
- Copia Simple e incompleta de la Escritura Pública No. 789 del 12 de mayo de 2.009 otorgada por la Notaria Única del Círculo Notarial de Girón.

II. INFORMACIÓN JURIDICA

2.1. PROPIETARIO

(Con base en los documentos suministrados.)

FERRER SOTELO ELKIN ORLANDO CC. # 70056526 x 50%

TRIANA SOLANO ERNESTINA CC. # 30210433 x 50%

2.2. TITULO DE ADQUISICIÓN

Copia Simple e incompleta de la Escritura Pública No. 789 del 12 de mayo de 2.009 otorgada por la Notaria Única del Círculo Notarial de Girón.

2.3. IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Diagonal 9B No. 21 – 17, Manzana L.	300 - 159853	010302310007000

Fuente: Documentos suministrados.

2.4. OBSERVACIONES

Los datos de carácter jurídico suministrados en este informe, no constituyen en ningún momento un estudio jurídico de los títulos.



III. **CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION**

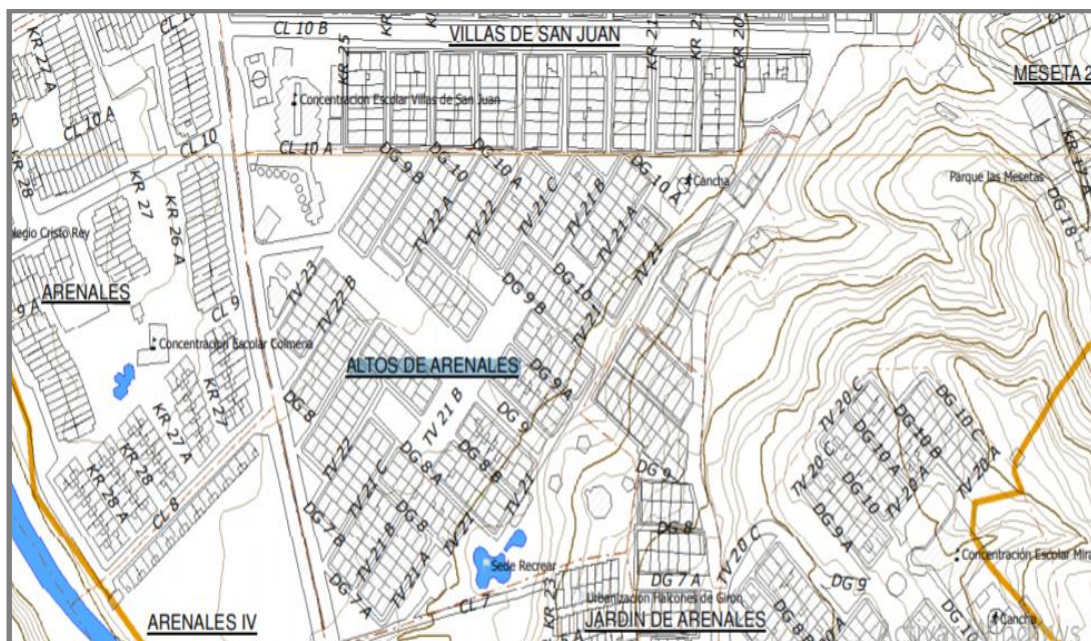
La Urbanización "Altos de Arenales" está ubicado al Sur del casco urbano del Municipio de Girón, fuera de la Meseta de Bucaramanga. El barrio se encuentra ubicado en un lote de gran extensión en jurisdicción del Municipio de Girón. El barrio inicialmente fue construido con viviendas unifamiliares de dos pisos, al pasar los años se fue desarrollando la zona en sistemas constructivos variados de acuerdo a las capacidades de sus propietarios y de los urbanizadores que allí han intervenido. El barrio presenta una topografía relativamente plana. Su desarrollo se dio principalmente para familias de estratos bajos. En la actualidad el barrio se ha desarrollado en su totalidad y conserva un uso residencial prioritariamente con comercio sobre las vías de acceso al sector y en las esquinas principalmente. Se aprecia una relativa actividad en construcción tendiendo más a mejorar las condiciones de las viviendas existentes.

En Altos de Arenales encontramos, zonas verdes, parques, colegio, cancha deportiva, parqueadero público, micromercados, papelerías, droguerías, restaurante, gimnasio público y cuenta con los servicios tradicionales de barrio.

3.1. **BARRIOS COLINDANTES**

POR EL NORTE:	Villas de San Juan.
POR EL SUR:	Jardín de Arenales.
POR EL ORIENTE:	Meseta 2.
POR EL OCCIDENTE:	Arenales y Arenales IV.





Fuente: POT Girón.

3.2. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE

El sector se encuentra consolidado en uso residencial se observan comercio de tipo Local sobre las vía principal.

3.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

En cuanto a la estratificación de las viviendas de este sector, tenemos que el estrato más común es el 3 (estrato medio-bajo).

Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

3.4. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS)

Desde el centro del Municipio de Girón, al sur por la carrera 26 hacia la calle 40, gira a la izquierda con dirección a la calle 35, gira a la derecha con dirección a la carrera 23, gira a la izquierda por la carrera 25, gira a la izquierda con dirección a la carrera 26, en la rotonda, toma la segunda salida y continua por la carrera 26, sal de la rotonda en carrera



26, en la rotonda continua derecho para seguir por la carrera 26, gira a la izquierda con dirección a la calle 9, gira a la derecha con la diagonal 9B, continua por la transversal 21 por vía peatonal hasta llegar en donde se ubica el predio. La distancia de recorrido en vehículo es de 8 minutos (2.4 km). En general estas vías se encuentran en buen estado.

3.5. SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

El sector cuenta con los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, gas natural y T.V por cable. Además, cuenta con andenes y sardineles en concreto, red de alumbrado público y calzadas en asfalto.

3.6. TRANSPORTE PÚBLICO

El sector cuenta con un excelente servicio de transporte urbano, alimentado principalmente a través de sus accesos con rutas que la surten principalmente desde el barrio Ciudadela Nuevo Girón. Algunas de las rutas son las siguientes:

Ruta	Mirador de Arenales, Poblado, Centro y Carrera 22
Empresa	Transporte Girón S.A.
Cartel	Mirador de Arenales, Poblado, Centro y Carrera 22
Recorrido	Ciudadela Nuevo Girón – calle 3 – Mirador de Arenales – Altos de Arenales - calle 10 – carrera 26 – puente Lenguerke -carrera 23 – calle 44 – carrera 26 –glorieta el Poblado – calle 43 – vía Girón Bucaramanga – intercambiador puerta del sol – diagonal 15 – carrera 21 – calle 50 – carrera 17 – calle 8 – carrera 22 – calle 57 – intercambiador de la puerta del sol – vía Bucaramanga Girón – Poblado – calle 43 – glorieta el Poblado – calle 43 – carrera 23 – puente Lenguerke – carrera 26 – Villas – Altos de Arenales - Mirador de Arenales – Ciudadela Nuevo Girón.
Capacidad	20-22 personas
Frecuencia	9 minutos aproximadamente.



IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

Lote de terreno urbano denominado Lote 7, de la Manzana L ubicado en la urbanización Altos de Arenales del municipio de Girón, cuyo acceso se logra por vía peatonal del sector y presenta las siguientes características:

Forma Geométrica: Rectangular.

Topografía: Plana

Área Lote: 54.00 metros²

Ubicación: Medianero.

4.1. SERVICIOS PÚBLICOS DEL INMUEBLE

El inmueble específico objeto de avalúo, presenta las acometidas de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.

4.3. VÍAS DE ACCESO AL INMUEBLE

El predio cuenta como vía de acceso por la Diagonal 9B con la Transversal 21, la cual es una vía peatonal, en general en regular estado de conservación.

4.4. AREA

DESCRIPCION	AREA DE TERRENO EN M ²
Diagonal 9B N° 21-17	54.00

Fuente: Documentos suministrados.



NOTA ÁREA TERRENO: El área del terreno fue tomada de los documentos suministrados.

4.5. LINDEROS

Información descrita en los documentos suministrados (Escritura).

POR EL NORTE:	En seis metros (6,00mts) con la diagonal nueve B (9B) y su zona verde adyacente.
POR EL SUR:	En seis metros (6,00mts) con el lote número trece (13) de la misma manzana.
POR EL ORIENTE:	En nueve metros (9,00mts) con el lote número ocho (8) de la misma manzana.
POR EL OCCIDENTE:	En nueve metros (9,00mts) con el lote número seis (6) de la misma manzana.

V. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT)

La reglamentación urbanística que cubre el Municipio Girón, en general está contenida en el Proyecto de Acuerdo, por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de San Juan de Girón. Acuerdo N° 100 (de 30 Noviembre de 2010). En él se definen los usos del suelo urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y suelo de protección, se establece la reglamentación sobre el uso, ocupación y manejo del suelo, correspondiente y se plantea los programas, proyectos, y planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio dentro de la vigencia del POT".



La reglamentación urbanística específica para cada uno de los sectores de la Ciudad se determina, conforme a lo dispuesto en el P.O.T., En dicho Acuerdo, se determinan las siguientes normas específicas para el sector de localización del inmueble objeto de avalúo:

5.2 ZONIFICACIÓN

ZONA NORMATIVA	ARENALES
BARRIO	Altos de Arenales
AREA DE ACTIVIDAD URBANA	Residencial Tipo 2
TRATAMIENTO URBANO	Consolidación

En el plano de Áreas de Actividad el predio está clasificado como:
RESIDENCIAL TIPO 2.



Área de Actividad Residencial Tipo 2. Son aquellas dedicadas exclusivamente al uso residencial o habitacional, en las cuales se permitirá la actividad de pequeña industria, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos por la Autoridad Ambiental.

En el plano de Tratamientos Urbanos el predio está clasificado como: **CONSOLIDACION**



Convenciones Tematicas:

-  DMI
-  AISLAMIENTO ZONAS INDUSTRIALES
-  CONSERVACION AMBIENTAL
-  CONSERVACION URBANA
-  CONSOLIDACION
-  DESARROLLO
-  MEJORAMIENTO INTEGRAL

Tratamiento de Consolidación (CO). El tratamiento de consolidación es el determinado por las áreas que por la dinámica urbana están en proceso de cambio y requieren de normas que les permitan actualizar sus usos y estructuras para desarrollar nuevas funciones y para promover acciones individuales sobre el espacio de uso privado, y acciones individuales y / o integrales sobre el espacio de uso público.



5.3 NORMAS GENERALES DE EDIFICABILIDAD

FICHA ARENALES	
INDICE DE OCUPACION	0.40 – 0.70
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.10 – 3.30
ALTURA MAX.PERMITIDA	3 PISOS
AISLAMIENTO POSTERIOR	3.00 Mts
ANTEJARDIN	2.00 mts

5.4 COMENTARIOS GENERALES

No se encontró ni se suministró información acerca de licencia de construcción del inmueble.

VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

6.1 ÁREAS CONSTRUIDAS

DIAGONAL 9B N° 21-17 ALTOS DE ARENALES	
DESCRIPCION	AREA M²
Area construida	96.00

Nota área de Construcción: En los documentos suministrados, (Recibo Impuesto Predial).

6.2 EDAD DE LA EDIFICACIÓN

De acuerdo al folio de matrícula inmobiliaria por la fecha de adquisición se estima en treinta y uno (31) años aproximadamente.

6.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN

El inmueble se encuentra en regular estado de conservación.



VII. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

Se trata de lote de terreno con una vivienda habitacional de dos pisos en él construida.

PRIMER PISO

Consta de antejardín, sala, comedor, una alcoba, un baño social, patio interior de ropas y punto fijo que dirigen al segundo piso.

SEGUNDO PISO

Consta de tres alcobas y un baño social.

VIII. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

Los acabados son los siguientes:

Fachada: friso y pintura.

Estructura: Mampostería estructural.

Cubierta: Teja metálica de zinc.

Antejardín: descubierto, encerrado en reja metálica.

Pisos: en general en cemento liso, la cocina en cerámica.

Muros: pañete y pintura en general, patio de ropas y un baño en obra negra.

Cielo Raso: pañete y pintura.

Cocina: semi-Integral, mesón en fibra de vidrio, lavaplatos en acero inoxidable, estufa empotrada de cuatro hornillas, mueble superior e inferior en madera laminada.

Patio de Ropas: lavadero con pila en cemento y espacio para lavadora.



Baños: Un baño con pared enchapado y el otro baño con paredes en obra negra con mobiliario y accesorios de línea sencilla.

Puertas: Metálica y en madera.

Ventanería: en aluminio con vidrio plano y reja metálica.

Nota Contadores: El inmueble cuenta con los contadores de agua, energía y gas instalados.

IX. ASPECTO ECONOMICO

Sector de la Ciudad correspondiente al estrato tres socios económicos medio-bajo, es una zona en la cual predomina el uso residencial con comercio de tipo local sobre las principales vías de penetración.

9.2. MERCADO EN EL SECTOR

OFERTA: Baja para inmuebles, localizados en el mismo sector con características similares al inmueble valuado.

DEMANDA: Media, para inmuebles localizados en el mismo sector.

VALORIZACIÓN: Teniendo en cuenta las características del sector de localización, se considera que la valorización en términos reales es positiva y en todo caso superior al Índice IPC.

TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN: Teniendo en cuenta la actual situación derivada de la emergencia por coronavirus en la que necesariamente se crea incertidumbre en el mercado y puede disminuir sustancialmente la demanda de los inmuebles, podría extender extraordinariamente el tiempo de comercialización de éstos; por lo anterior y en razón a que no es posible determinar un tiempo de comercialización, en éste ítem se ha colocado cero (0).



X. CONSIDERACIONES GENERALES

Se extractan en este capítulo las características más relevantes del predio expuestas en los capítulos anteriores, las cuales se han tenido en cuenta particularmente para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos que a nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.

Para calcular el valor comercial del inmueble hemos tenido en cuenta entre otras las siguientes consideraciones de orden general:

- ✓ Ubicación del predio.
- ✓ Vías de acceso y comunicación.
- ✓ La presencia en el sector de servicios complementarios.
- ✓ Estratificación socioeconómica.
- ✓ Tipología de las edificaciones.
- ✓ Características del lote.
- ✓ Tipo y características de la construcción.
- ✓ Edad de la construcción.
- ✓ Estado de conservación y mantenimiento.
- ✓ Los servicios públicos, redes y las instalaciones.



- ✓ Valores de mercado inmobiliario con base en la oferta, demanda y valoraciones en el sector.
- ✓ El avalúo practicado tiene en cuenta aspectos jurídicos de toda índole, y de carácter legal que puedan estar afectando al inmueble avaluado.
- ✓ Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado entre otros criterios se ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.
- ✓ Los precios de oferta y demanda para este tipo de propiedad dentro del actual mercado de finca raíz de la ciudad.
- ✓ El valor del inmueble aquí establecido no tiene en cuenta factores de índole social, económica, posibles mejoras viales o urbanas, ni ningún tipo de obra futura que pueda afectar al inmueble avaluado.
- ✓ El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico ni el uso específico que se desarrolla dentro del inmueble.
- ✓ El valor comercial asignado al inmueble, tiene que ver directamente con el área privada determinada en los documentos suministrados por el solicitante.
- ✓ En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- ✓ El valuador certifica no tener intereses financieros ni de otra índole en el inmueble avaluado, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales



XI. METODOLOGIA

Para la determinación del valor comercial del inmueble 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. 0762 del 23 de octubre de 1998, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizó el Método de comparación de mercado.

Método de Comparación o de Mercado. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta oferta de inmuebles (predios comerciales) al interior del mismo sector. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: características del inmueble, distancia a ejes viales, área, forma, topografía, localización específica y disposición, entre otros.

Desarrollo

Para la determinación del valor se han tomado como referencia ofertas de inmuebles de alguna manera comparables en el mismo sector de localización, sobre vías principales, y sobre las vías aledañas al interior del sector, estos inmuebles presentan especificaciones similares al del predio valuado.

Las ofertas que se encontraron de los predios, tienen un uso residencial y están cobijados bajo la misma norma de uso de suelo, en las cuales se encontraron áreas de 54 m², con valores por metro cuadrado de terreno que oscilan entre \$ 1.161.930 hasta los \$ 1.178.833, dando una media de aproximadamente \$ 1.169.610.

Conclusión

A partir de los datos obtenidos se puede evidenciar la influencia que ejerce la normatividad urbanística en el valor del suelo observado. Dadas las características predominantemente residenciales del sector, el comercio



ejerce una influencia determinante además se evidencia la influencia en los ejes viales interiores del sector.

Una vez analizadas las consideraciones descritas anteriormente, y teniendo en cuenta las características particulares del inmueble objeto de avalúo se estimó que el valor para el componente terreno del orden de \$1.170.000 M². (ver Anexo estudio de mercado).

Método de Costo de Reposición. Método que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de construir a precios de hoy un bien semejante al objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. El procedimiento consistió en la aplicación de las ecuaciones de depreciación establecidas en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, y siendo el valor por metro cuadrado determinado para cada unidad de construcción, el promedio generado entre la Depreciación Lineal y la Aplicación de las Tablas de Fitto y Corvini (relaciona el porcentaje de vida y el estado de conservación).

PISO 1							
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN FITTO Y CORVINI							
Vr. Reposición	Vu	Va	% Va	Estado	% Dep.	Vr. Calculado	Vr. Adoptado Final
\$ 1.000.000	70	31	44,29%	3,5	0,5447	\$ 455.331	455.000,00

XII. AVALUO COMERCIAL

Habiendo analizado la información obtenida del inmueble, de los documentos suministrados, del sector y del interesado; y teniendo en cuenta además las anteriores consideraciones especiales, se estima su valor comercial, como se discrimina más adelante por el método utilizado: Mercado. Consideramos que, este es el valor más probable que un comprador pagará en operaciones de contado, en las condiciones actuales de mercado del sector para este tipo de predio y sin ninguna limitación a la propiedad o a la transferencia de la misma.



DIAGONAL 9B No. 21-17, URBANIZACION ALTOS DE ARENALES GIRON / SANTANDER, COLOMBIA			
DESCRIPCIÓN	ÁREA EN M2	VALOR UNITARIO \$/M2	VALOR TOTAL \$
AREA TERRENO	54,00	\$ 1.170.000,00	63.180.000
AREA CONSTRUIDA	96,00	\$ 455.000,00	43.680.000
			\$106.860.000
SON: CIENTO SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.			

VALOR COMERCIAL CORRESPONDIENTE AL 50% DEL INMUEBLE

DIAGONAL 9B N° 21-17 ALTOS DE ARENALES GIRON, SANTANDER COLOMBIA		
DESCRIPCION	VALOR 100%	VALOR 50%
CASA	\$106.860.000,00	\$53.430.000,00
VALOR TOTAL 50%		\$53.430.000,00
SON: CINCUENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.		

NOTA: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Atentamente,



César A. Jaimes Durán

R.N.A. # 3917

Avalúos Urbanos - Rurales - Especiales - Maquinaria y Equipo.

Avaluador Inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores

R.A.A. Código Único AVAL- 91510771

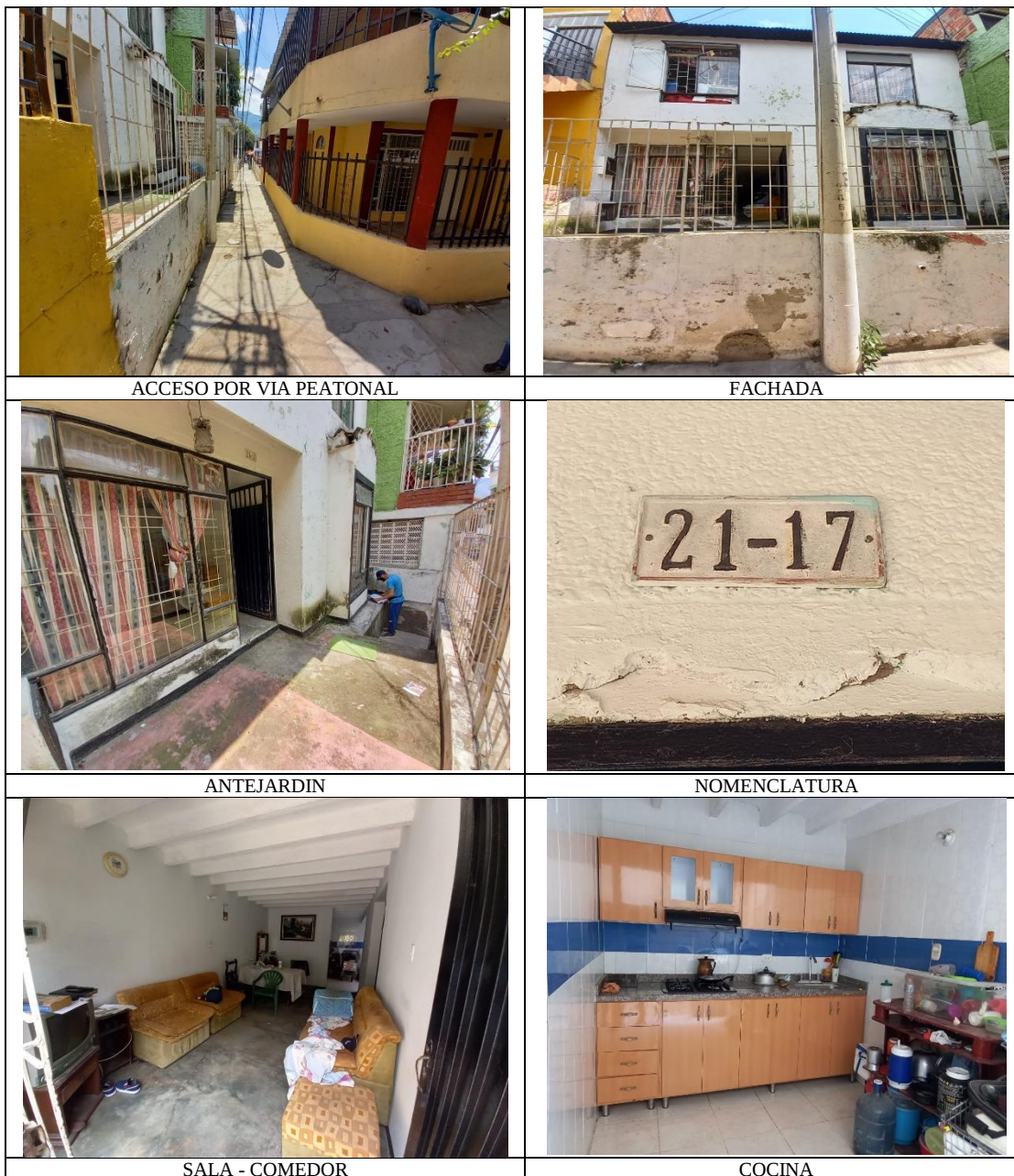
Carrera 19 No. 36 – 20 Oficina 801 Celular: 316-2313720 - 3003110512

Edificio Cámara de Comercio – Bucaramanga

ingvalsas@hotmail.com



ANEXO N°1 REGISTRO FOTOGRÁFICO



	
PATIO DE ROPAS	HABITACION
	
BAÑO SOCIAL	PUNTO FIJO
	
HALL HABITACIONES	HABITACION

HABITACION	BAÑO SOCIAL
MEDIDOR	CONTADOR

[illegible]

ANEXO N°3 ACREDITACION COMO VALUADOR



PIN de Validación: b81d0ad0



<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) CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91510771, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-91510771.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	01 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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.	01 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance	Fecha	Regimen	
• Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	01 Jun 2018	Régimen de Transición	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance	Fecha	Regimen	
• 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	01 Jun 2018	Régimen de Transición	

Página 1 de 3





PIN de Validación: b81d0ad0



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



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.

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 vigente hasta el 30 de Junio 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 vigente 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente 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 vigente hasta el 31 de Diciembre 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CALLE 36 # 22-40 B. BOLIVAR

Teléfono: 3162313720

Correo Electrónico: cesarduran777@hotmail.com

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) CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 91510771.

El(la) señor(a) CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de

Página 2 de 3





PIN de Validación: b81d0ad0



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

b81d0ad0

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 seis (06) días del mes de Febrero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal





INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y VALUACIÓN
Nit. 901167533-1



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

Nº

URB-0918



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN
C.C. 91510771

R.N.A 3917

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbano	NCL 210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/06/2017

Fecha de vencimiento: 30/06/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 2

Página 1 de 1





INGENIERÍA, ARQUITECTURA Y VALUACIÓN
Nit. 901167533-1

CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN
R.N.A. N° 3917
C.C. 91510771

Especialidades
EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS

URB: Aprobación: 01-06-2017 / Vencimiento: 30-06-2021

Fecha Vinculación R.N.A.
01-06-2017



CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN
R.N.A. N° 3917
C.C. 91510771

Especialidades
EQ/DC/05 AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES

ESP | Aprobación: 01-12-2017
Vencimiento: 31-12-2021

Fecha Vinculación R.N.A.
01-06-2017



CESAR AUGUSTO JAIMES DURAN
R.N.A. N° 3917
C.C. 91510771

Especialidades
EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS
EQ/DC/02 AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES
EQ/DC/03 AVALÚOS DE MAQUINARIA
FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL

URB: Aprobación: 01-06-2017 / Vencimiento: 30-06-2021
RUR: Aprobación: 01-12-2017 / Vencimiento: 31-12-2021
MYE: Aprobación: 01-12-2017 / Vencimiento: 31-12-2021

Fecha Vinculación R.N.A.
01-06-2017

