

**NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGSTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892**

**PROCESO VERBAL IMPOSICION DE SERVIDUMBRE ELECTRICA
RADICADO 2018-00485-00**

PREDIO RURAL

LOTE 1

DIRECCION

VEREDA EL LLANITO

MUNICIPIO

BARRANCABERMEJA

DEPARTAMENTO

SANTANDER

PROPIETARIO

MARIO DUARTE HERNANDEZ

AVALUO DAÑOS Y PERJUICIOS SERVIDUMBRE ELECTRICA

I.	<u>MEMORIA DESCRIPTIVA</u>	
1.1	<u>TIPO DE PROPIEDAD:</u>	PREDIO LOTE 1
1.2	<u>DIRECCIÓN:</u>	CORREGIMIENTO EL LLANITO MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA SANTANDER
1.3	<u>PROPIETARIO:</u> MARIO DUARTE FERNANDEZ	



VISTA DEL PREDIO DENOMINADO LOTE No.1

1.4	<u>SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO:</u> JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL	
1.5	<u>DESTINO DEL AVALÚO:</u> PROCESO DE SERVIDUMBRE ELECTRICA	
II.	<u>INFORMACIÓN GENERAL</u>	

NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGSTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892

2.1	<p><u>OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:</u></p> <p>CALCULAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS DAÑOS Y PREJUICIOS EN LA IMPOSICION DE UNA SERVIDUMBRE ELECTRICA</p> <p>Esta valuación se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en un mercado abierto.</p> <p><u>Valor de venta de mercado:</u> Es 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 una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.</p>
-----	--

2.2	<p><u>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:</u></p> <p>FEBRERO 7 DE 2021 PERITOS</p> <p>NAREYA ESPITIA DORIA Y ANGEL RINCON BALLESTEROS</p>
-----	--

2.4	<p><u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u></p> <p>16 DE FEBRERO DE 2021 PERITOS</p> <p>NAREYA ESPITIA DORIA Y ANGEL RINCON</p>
-----	---

2.5	<p><u>CREDENCIALES DEL/LOS PERITO(S):</u></p> <p>Diploma INCATEC como técnica en avalúos</p> <p>Certificación RAA ANAV</p>
-----	---

2.6	<p><u>RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:</u></p> <p>El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).</p> <p>El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo</p>
-----	---

NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGSTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892

	hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
--	---

2.7	<p><u>DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):</u></p> <p>El Avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.</p> <p>El Avaluador confirma que: El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y el Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.</p> <p>Los términos de este avalúo comercial son únicamente para el propósito y el destino solicitados. El avalúo comercial está enmarcado en la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso y por lo tanto está sujeto a los requisitos de esta Ley. Este avalúo comercial es un dictamen pericial con la finalidad de ser aportado como prueba dentro de un proceso judicial, y el destino del avalúo puede ser juzgado o tribunal. Por lo tanto, Incluye la asistencia por parte del Avaluador al juzgado o tribunal (Art. 228) que lo requiera y puede ser una prueba pericial, cuenta con la procedencia, declaraciones o informaciones que habla el Art. 226.</p>
-----	--

2.8	<p><u>CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:</u></p> <p>Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.</p>
-----	--

2.9	<p><u>VIGENCIA DEL AVALÚO:</u></p> <p>De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.</p>
-----	---

NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGSTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892

2.10 PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:

- principal vía de acceso: el predio se encuentra en una intercepción del cruce para el corregimiento el llanito y la vía que conduce a Puerto Wilches
-

PAÍS: Colombia



DEPARTAMENTO: SANTANDER

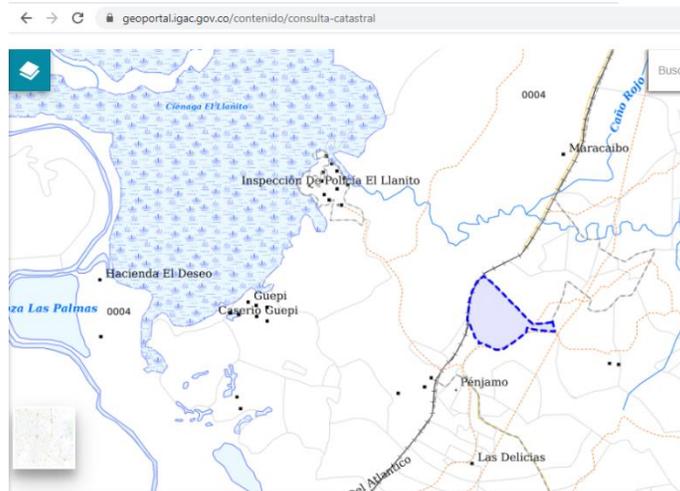


NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGSTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892

MUNICIPIO: BARRANCABERMEJA



Departamento:	68 - SANTANDER
Municipio:	081 - BARRANCABERMEJA
Código Predial Nacional:	680810001000000050068000000000
Código Predial:	68081000100050068000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	SANTA INES II VDA LLANITO ALTO
Área de terreno:	410000 m ²
Área construida:	0 m ²



NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGSTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892

	
	<p>TRANSPORTE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Servicio de bus Intermunicipal y Veredal
III.	ASPECTOS JURÍDICOS
	No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.

IV.	<u>TITULACIÓN Y TRADICIÓN</u>
4.1	<p><u>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:</u></p> <p>Escritura No.1999- 04-09-2017 Notaria Segunda Barrancabermeja Certificado de tradición predio 303-94367 Numero Predial 00-01-0065-00068-000 Numero Predial Nacional 680810001000000050068000000000</p>
4.2	<p><u>TÍTULO DE ADQUISICIÓN:</u></p> <p>Escritura No.1999 del 04-09-2017 Notaría. Segunda Barrancabermeja</p>
4.3	<p><u>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</u> 303-94367 NUMERO PREDIAL 00-01-0065-00068-000 Numero Predial Nacional 680810001000000050068000000000</p>
4.4	<p><u>DATOS CATASTRALES 2021:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Área terreno: 41 Ha

NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGSTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892

4.5	<ul style="list-style-type: none"> • Área construida 0M2 • Destino agropecuario • Tarifa Rural • Avalúo Catastral 2021 \$113.285.000 <p><u>ÁREA DE ACTIVIDAD:</u> La zona y especialmente el entorno del predio tiene una actividad agropecuaria.</p>
4.6	<p><u>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</u></p> <p>Según el POT del Municipio del Carmen de chucuri y el IGAC el uso del predio es agropecuario</p>

V.	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO
5.1	<p><u>TOPOGRAFÍA:</u></p> <p>El terreno cuenta con una topografía plana con algunas pendientes de 7 a 12%.</p>
5.2	<p><u>FORMA:</u></p> <p>El terreno tiene forma Irregular,.</p>
5.3	<p><u>LINDEROS ESPECIFICOS DEL TERRENO:</u> <u>Según certificado Matrícula Inmobiliaria 303.94367</u></p> <p>AL NORTE: del punto 16 al punto 18 en longitud de 273 metros con el lote remanente de la misma subdivisión, AL ESTE: Del punto 18 al punto 15 en longitud de 98:00 metros con el lote 2 de la misma subdivisión AL SUROESTE: del punto 15 al punto 16 en longitud de 305:00 metros con la finca Santa Inés Hoy vía Pública al medio y cierra.</p>

5.4	<p><u>ÁREA DEL TERRENO:</u> Según catastro el área del terreno es de hectáreas 41 Hectáreas y según el certificado de Matrícula Inmobiliaria 303.94367 cuenta con un área de 1 hectárea +.7.190 M2</p>
5.5	<p><u>DESCRIPCION DEL PREDIO</u></p> <p>Se trata de un lote de terreno que hizo parte de uno de mayor extensión que cuenta con un área de 1 hectárea +.7.190 M2, una vez en el sitio de la diligencia se procede a inspeccionar y a recorrer la parte solicitada en la servidumbre eléctrica que es de un área de 1.126 M2, y dentro de la franja</p>

NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGSTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892

5.6	<p>a afectar encontramos los siguientes arboles: 5.- mangos grandes, 10.- varas de guadua grande</p> <p>PLANTACIONES</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">DETALLE</th> <th style="text-align: center;">CANTIDAD</th> <th style="text-align: right;">VALOR UNIT.</th> <th style="text-align: right;">VALOR TOTAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MANGOS ADULTOS</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: right;">\$ 300.000.00</td> <td style="text-align: right;">\$ 1.500.000.00</td> </tr> <tr> <td>GUADUA GRANDE VARAS</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: right;">12.000.00</td> <td style="text-align: right;">120.000.00</td> </tr> <tr> <td>PALMAS DISPERSAS GRANDES</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: right;">400.000.00</td> <td style="text-align: right;">4.000.000.00</td> </tr> <tr> <td>MAMONCILLO PRODUCTOR</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: right;">390.000.00</td> <td style="text-align: right;">390.000.00</td> </tr> <tr> <td>ALGARROBOS GRANDES</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: right;">200.000.00</td> <td style="text-align: right;">800.000.00</td> </tr> <tr> <td>GALLINERO</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: right;">150.000.00</td> <td style="text-align: right;">150.000.00</td> </tr> <tr> <td>LIMONES PRODUCTOR</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: right;">250.000.00</td> <td style="text-align: right;">750.000.00</td> </tr> <tr> <td>NARANJAS</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: right;">100.000.00</td> <td style="text-align: right;">600.000.00</td> </tr> <tr> <td>SANGRE TORO</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: right;">120.000.00</td> <td style="text-align: right;">120.000.00</td> </tr> <tr> <td>RAYO</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: right;">100.000.00</td> <td style="text-align: right;">200.000.00</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">\$ 8.630.000.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Me permito conceptuar que el valor de las plantaciones es del orden de OCHO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$8.630.000.00) Mcte.-</p>	DETALLE	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL	MANGOS ADULTOS	5	\$ 300.000.00	\$ 1.500.000.00	GUADUA GRANDE VARAS	10	12.000.00	120.000.00	PALMAS DISPERSAS GRANDES	10	400.000.00	4.000.000.00	MAMONCILLO PRODUCTOR	1	390.000.00	390.000.00	ALGARROBOS GRANDES	4	200.000.00	800.000.00	GALLINERO	1	150.000.00	150.000.00	LIMONES PRODUCTOR	3	250.000.00	750.000.00	NARANJAS	6	100.000.00	600.000.00	SANGRE TORO	1	120.000.00	120.000.00	RAYO	2	100.000.00	200.000.00	TOTAL			\$ 8.630.000.00
DETALLE	CANTIDAD	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL																																														
MANGOS ADULTOS	5	\$ 300.000.00	\$ 1.500.000.00																																														
GUADUA GRANDE VARAS	10	12.000.00	120.000.00																																														
PALMAS DISPERSAS GRANDES	10	400.000.00	4.000.000.00																																														
MAMONCILLO PRODUCTOR	1	390.000.00	390.000.00																																														
ALGARROBOS GRANDES	4	200.000.00	800.000.00																																														
GALLINERO	1	150.000.00	150.000.00																																														
LIMONES PRODUCTOR	3	250.000.00	750.000.00																																														
NARANJAS	6	100.000.00	600.000.00																																														
SANGRE TORO	1	120.000.00	120.000.00																																														
RAYO	2	100.000.00	200.000.00																																														
TOTAL			\$ 8.630.000.00																																														
VI	<p><u>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</u> El estado de conservación es regular predio sin administración, sobre el área solicitada para la servidumbre.</p>																																																
VII.	<p><u>ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE</u></p> <p>COMERCIABILIDAD: Debido a las características y la destinación que posee en estos momentos el predio es muy fácil de comercializar.</p> <p>FUTURO DESARROLLO DEL SECTOR: En el sector se observó actividad agropecuaria, y con buen desarrollo económico y agrario y Ecoturístico para el sector.</p>																																																
VIII.	<p><u>MÉTODO(S) VALUATORIO(S)</u></p> <p>El presente Avalúo se ha practicado mediante la aproximación por comparación directa del mercado en el sector y en zonas circundantes que se pueden clasificar como homogéneas.</p> <p>Para la fijación de nuestro avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación:</p>																																																

NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGSTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892

	<ul style="list-style-type: none"> • mejoras • Mayor y mejor uso. • Principio de sustitución. • Precio, costo, mercado y valor. • Enfoques o métodos de valuación
8.5	<p><u>LEGALIZACIÓN:</u></p> <p>El predio no se encuentra en esta zona.</p>
8.6	<p><u>ZONAS DE AMENAZA</u></p> <p>El predio no se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.</p>

VALOR COMERCIAL DEL TERRENO

ESTUDIO DE MERCADO DE PREDIOS EN EL SECTOR

N°	OFERTA O VENDEDOR	SECTOR O BARRIO	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO M2	VALOR UNIDAD M2
1	MITULA	EL LLANITO	\$ 200.000.000	30%	\$ 140.000.000	7	\$ 20.000.000
2	MITULA	EL LLANITO	\$ 105.000.000	3%	\$ 101.850.000	5	\$ 20.370.000
3	MITULA	EL LLANITO	\$ 550.000.000	1%	\$ 544.500.000	30	\$ 18.150.000
PROMEDIO							\$ 19.506.667
DESVIACION							\$ 1.189.384
COEF. VAR							6,10%
LIMITE SUP.							\$ 20.696.050
LIMITE INF.							\$ 18.317.283

OBSERVACIONES

En la determinación del valor comercial del predio adoptados se utilizó el método valuatorio comparativo o de mercado, teniendo en cuenta las ofertas encontradas en la zona. Para fijar el valor comercial del predio adoptado de las ofertas encontradas en el sector cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la Resolución número 620 del 23 de septiembre de 2008 de IGAC. El valor comercial esta de acorde con los valores que se encuentran en el sector y con las características de la propiedad. El valor comercial de venta adoptado por Hectárea es de \$19.506.667, esto lo convertimos en valor por metros cuadrados arrojando un

NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGSTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892

valor por metro cuadrado de \$1.950 y se multiplica por el área del predio que se pretende afectar que es 1.126 metros cuadrados, arrojando un valor comercial del área afectada de \$2.195.700

OFERTAS Y PROMEDIO POR HECTAREA RESULTANTE	
ÁREA DE LOTE EN HECTAREAS	PRECIO POR HA
7	\$ 20.000.000
5	\$ 20.370.000
30	\$ 18.150.000
PROMEDIO POR HECTAREA	\$ 19.506.667
NÚMERO DE DATOS	3
DESVIACIÓN	1.189.384
COEF. VAR	6.10%
LIMITE SUP.	\$ 20.696.050
LIMITE INF.	\$ 18.317.283

CONSIDERACIONES ESPECIALES

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Nuestro Avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínseco como extrínseco se comentan a continuación:

FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:

- Cercanía a la municipalidad
- Con vía principal al frente del predio
- El entorno del predio
- El área del inmueble

OTRAS CONSIDERACIONES VALUATORIAS

- A continuación, resumimos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la fijación de nuestro valor final:
- PARA EL TERRENO: Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, Informes de Lonja y de Catastro, predio que, aunque es rural se encuentra a 5 minutos de la cabecera municipal. etc.

NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGSTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892

- PARA TODA LA PROPIEDAD: Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, etc.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").
- Ley 388 de 1997. Conocida como "Ley de Desarrollo Territorial".
- Decreto 1420 de 1998. "Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales".
- Decreto 422 de 2000. "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 (Ley de Vivienda) y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999 (Ley de Reestructuración Empresarial)". Criterios a los que deben sujetarse los avalúos.
- Resolución 620 de 2008 IGAC. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución 898 de 19 de agosto de 2014 IGAC. Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.
- Ley 1314 de 2009 (julio 13) (NIF) Principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información aceptados en Colombia.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Comittee. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – marzo 2012.

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Evaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.

NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGSTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892

- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El avaluador adopta la suposición de que las edificaciones están en buen estado, salvo los defectos obvios detectados que afecten al valor o que se acuerde e incluya una suposición especial a tal efecto. Aunque tenga competencias para ello, el avaluador normalmente no emprenderá una inspección técnica de la edificación para establecer los defectos o reparaciones necesarias.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles y de sus construcciones se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.
- El inmueble objeto del avalúo puede contar con usos u obras de urbanización o construcción adicionales o complementarias de las cuales no sabemos si llenan o no los requisitos legales, por lo tanto, para efectos del avalúo se tienen en cuenta los usos de la propiedad y las áreas calculadas según las medidas en terreno si son necesarias.

AVALUO COMERCIAL FRANJA DE TERRENO

TIPO DE PROPIEDAD:	PREDIO RURAL DENOMINADO LOTE No.1	
DIRECCIÓN:	UBICADO EN LA VEREDA LLANITO ALTO MUNICIPIO DE BARRANCABERMEJA SANTANDER	
VALOR COMERCIAL FRANJA DE TERRENO		
AREA:	VALOR Ha \$:	VALOR TOTAL \$:
1.126 M2	\$ 1.950	\$ 2.195.700
AVALÚO TOTAL:		\$2.195.700

Nos permitimos conceptuar que el valor comercial del terreno afectar es del orden de DOS MILLONES CIENTOS NOVENTA Y CINCO SETECIENTOS PESOS (\$2.195.700) Mcte.

IDONIEDAD DE LA PERITO

NAREYA ESPITIA DORIA, identificada con cedula de ciudadanía número 37.926.774 expedida en Barrancabermeja, profesional del derecho portadora de la tarjeta profesional No. 334.317 Consejo Superior de la Judicatura, Perito Avaluador de la Rama judicial con experiencia de 21 años, técnica en avalúos de la Institución Técnica INCATEC, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores RAA de la era ANAV. Persona con la idoneidad requerida para presentar experticias de la naturaleza que nos ocupa.

NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGSTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892

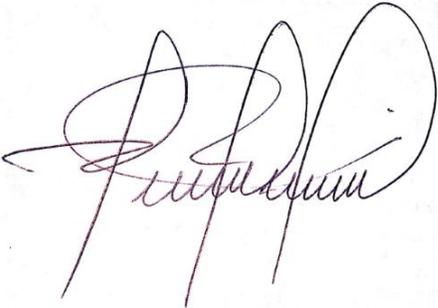
ANGEL RINCON BALLESTEROS, identificado con cedula de ciudadanía número 13.880.892 expedida en Barrancabermeja, profesional de la Ingeniería con Matricula profesional No. 089396 del Consejo Profesional de Ingeniería Copnia, Avaluador de la Rama judicial con experiencia de 40 años, Ing. Catastral - Geodesta, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores RAA de la era ANA. Persona con la idoneidad requerida para presentar experticias de la naturaleza que nos ocupa.

RESUMEN DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS IMPOSICION SERVIDUMBRE

DETALLE	VALOR
TERRENO	\$ 2.195.700
PLANTACIONES	\$ 8.630.000
TOTAL	\$ 10.825.700

Nos permitimos conceptuar que el valor de los daños y perjuicios ocasionados por la imposición de la servidumbre eléctrica es del orden de **DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL SETECIENTOS PESOS (\$10.825.700) Mcte.**

Cordialmente,



NAREYA ESPITIA DORIA
C.C.No. 37.926774 Barrancabermeja
RAA PIN a7bd0a1d ANAV
Perito Avaluador Profesional



ANGEL RINCON BALLESTEROS
C.C. No. 13.880.892 B/bja
RAA ANA No 13880892
Perito Avaluador Profesional

NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGSTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892

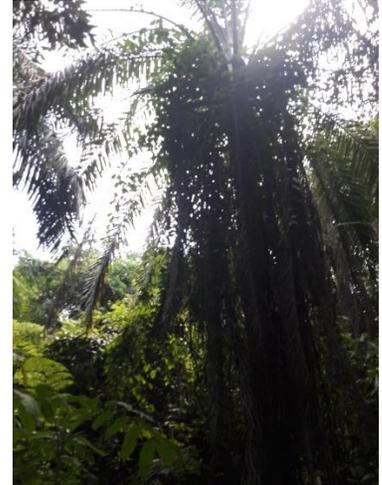
MATERIAL FOTOGRAFICO DE LA ZONA AFECTADA POR LA
SERIDUMBRE ELECTRICA



ALGARROBOS



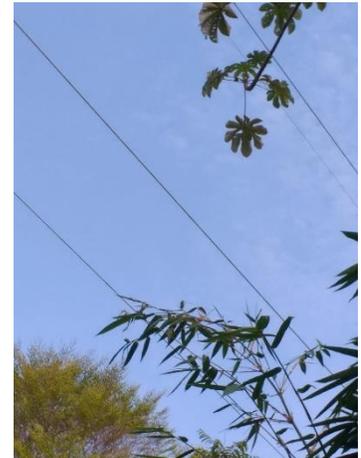
PALMAS DISPERSAS



ARBOL DE RAYO



MANGOS



LINEA ELECTRICA



NAREYA ESPITIA DORIA - ANGEL RINCON BALLESTEROS
PERITOS AVALUADORES PROFESIONALES
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES RAA PINK a7bd0a1d ANAV
RAA-ANA No AVAL 13880892

República de Colombia



Departamento del Atlántico



Instituto Técnico de Administración y Salud

Aprobación de Programas: No. 106 del 28 de Abril de 2016 Secretaría de Educación de Malambo
Licencia de Funcionamiento No. 105 de Abril 28 de 2016 Secretaría de Educación de Malambo

Otorga a:

Documento de Identidad No. 37.926.774 de Barrancabermeja (Santander)
Nareya Espitia Doria

Por haber terminado satisfactoriamente sus estudios teórico-prácticos con una duración de 1300 horas

El Presente Certificado de Aptitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias en:
Técnico En Avalúos

Registro de Programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2019 Expedida por la Secretaría de Educación Malambo (SEI)

Dado en Malambo a los 22 días del mes de Diciembre de 20 20

Anotado en el Folio No. 0140C del Libro No. 01 Registro No. 03



Director General



Director Académico

INC-2020B-D097