

164

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

AVALUO URBANO No. 018-2019

**CASA UBICADA EN LA CARRERA 6 No 9-63
BARRIO EL CENTRO
MUNICIPIO DE ABREGO NORTE DE SANTANDER**



AVALUADOR RESPONSABLE
JOSE JAIR RONDON LOZANO
R.A.A. # AVAL-14211235

ABREGO, AGOSTO DE 2019

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander
Celular: 315 - 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

Abrego, agosto 20 de 2019

Doctor
FRANCISCO LUNA RANGEL
E.S.M.
Bucaramanga - Santander

Apreciado Doctor:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el informe de Valuación correspondiente al Valor de Mercado bien inmueble, VIVIENDA FAMILIAR, ubicado en la Carrera 6 No.6-93 Barrio El Centro, Municipio de Abrego.

El Valor Comercial del inmueble ha sido elaborado bajo el principio de Mayor y Mejor Uso del predio, con la más estricta independencia, objetividad e imparcialidad, y libre de intereses personales, según los parámetros de la resolución No. 620 del 23 de septiembre del 2008 por medio de la cual se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Según los criterios analizados, nuestro Avalúo arrojó un valor de: **SON: DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE (\$275'211.800,00).**

Cordialmente,

JOSE JAIR RONDON LOZANO
PERITO AVALUADOR
R.A.A. # AVAL-14211235

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasán
Bucaramanga - Santander
Celular: 315 - 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

AVALUO COMERCIAL URbano 018 - 2019

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de un predio urbano destinado a vivienda familiar con local comercial, conformado por el terreno y la construcción sobre él levantada.

1.2. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas en el momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.3. TIPO INMUEBLE QUE SE AVALÚA: Vivienda familiar con local comercial

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO: Francisco Luna Rangel. CC.91.207.956
Abogado. TP:47.856 CSJ.

1.5. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACIÓN: Valor Comercial

1.6. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE: Lote medianero con construcción, plano, rectangular.

1.7. PROPIETARIO: Eyirle Arévalo Pérez. C.C. 60417.098

1.8. DIRECCION DEL INMUEBLE: Carrera 6 No. 9-63

1.8.1. URBANIZACION: Barrio El Centro

1.8.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Abrego

1.8.3. DEPARTAMENTO: Norte de Santander.

1.9. DELIMITACION DEL SECTOR:

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander

Celular: 315 – 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

El predio está ubicado en el Barrio El Centro de la ciudad de Abrego y está delimitado así:

Por el Norte: Con el barrio Nueva Esperanza y Posada de Torres.

Por el Sur: con el Barrio Cinco de Julio y Brisas del Aeropuerto.

Por el Oriente: Con el barrio Argelis y Aeropuerto.

Por el Occidente: Con el barrio Comuneros.

1.10. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El inmueble objeto del presente avalúo está ubicado en la carrera 6 No. 9-63 Barrio El Centro del Municipio de Abrego Norte de Santander.

UBICACIÓN SATELITAL PREDIAL
PREDIO: LOTE CARRERA 6 # 9-63 BARRIO EL CENTRO
ABREGO – NORTE DE SANTANDER

Longitud: 73° 13' 14" W Latitud: 8° 4' 39" N



Bajado de Google eart

Geofísicamente, el predio se ubica en zona Urbana y se identifica según los lineamientos del IGAC así:

VIGENCIA	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	VALOR AVALUO CATASTRAL

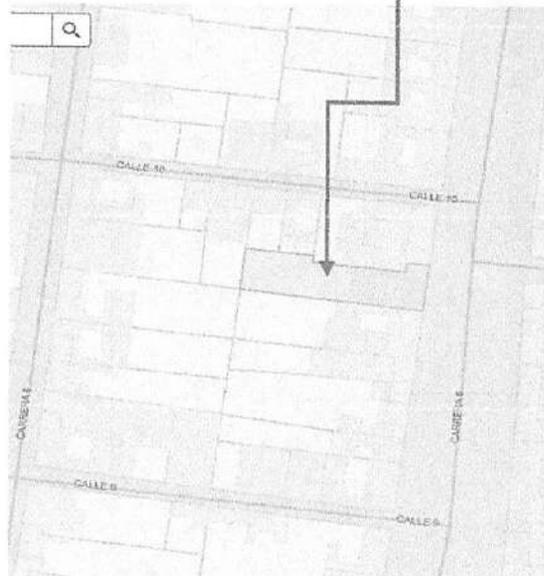
Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
 Bucaramanga - Santander

Celular: 315 – 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

2019		531 M2.	179,00	\$24.021.000,00
------	--	---------	--------	-----------------

GEOPORTAL IGAC UBICACIÓN CATASTRAL Y FISICA DEL PREDIO
PREDIO: LOTE CARRERA 6 # 9-63 BARRIO EL CENTRO
ABREGO – NORTE DE SANTANDER



Consulta por Cédula Catastral	
54-003-01-02-0052-0006-000	
Ingrese la Número Predial Nacional (30 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que desee, guiones o comas	
<input type="button" value="Buscar"/>	
Departamento:	54 - Norte De Santander
Municipio:	003 - Abrego
Código Predial Nacional:	5400301020000052000600000000
Código Predial:	54003010200520006000
Destino económico:	Habitacional
Dirección:	K 6 9 63 69 BR EL CENTRO
Área de terreno:	531 m2
Área de construido:	179 m2
Cantidad de construcciones:	3
Construcción 1	
Número de habitaciones:	2
Número de baños:	1
Número de locales:	0
Número de pisos:	1
Uso:	Vivienda Hasta 3 Pisos
Puntaje:	21
Área Construido:	45 m2

1.11. VECINDARIO INMEDIATO:

En el sector existen viviendas unifamiliares de uno pisos y aisladamente de dos pisos con buenos acabados para negocios, es un sector considerado como "zun" (zona de vivienda del perímetro urbano), tipo 1 destinada a usos residencial y comercial, dispone de calles pavimentadas en concreto, buen estado de conservación, servicio de agua, alcantarillado, alumbrado público. El entorno socioeconómico es de estrato dos y tres (2,3), su vecindario está relativamente cerca de supermercados, avenida principal, centro administrativo municipal, bancario, unidad hospitalaria con servicios asistenciales ambulatorios y hospitalización de hasta tercer nivel.

1.12. ACTIVIDADES PREDOMINANTES DE LA ZONA:

Las construcciones existentes tradicionales son de uno piso en tapia pisada y aisladamente construcciones reformadas y construcciones en concreto de dos y tres pisos dedicados a la parte comercial, vivienda, e institucional, con construcciones de tipo tradicional hasta construcciones que no cumplen con las normas Sismo - Resistentes. Además. Se considera zona Residencial. Es un sector de una media valorización.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

1.13. VIAS DE ACCESO:

1.13.1. VIAS PRINCIPALES:

Las vías más importantes de la zona son la carrera 5 y 6 que permiten la entrada y salida a Cúcuta y Ocaña e interior del país; las vías calle 7,8,9,10, vías pavimentadas y en concreto flexible en buen estado, demás vías importantes de la malla urbana. Para acceder al predio se llega por la carrera 6, hasta la calle 9, sobre esta entre carreras 9 y 10, se localiza el predio objeto del avalúo.

1.13.2. VIAS SECUNDARIAS:

Las calles y carreras de una calzada, construida en concreto flexible en regular estado de conservación que conforman la malla vial.

1.13.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:

El sector cuenta con andenes y sardineles, arborización, antejardines o zonas verdes, próximo al predio se encuentran campos deportivos, Parque, Colegios (Institución Educativa Santa Bárbara, Colegio Carlos Julio Torrado Peñaranda), además, centros comerciales, Banco Agrario, Alcaldía, Iglesias, centros médicos.

1.14. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:

Acueducto	: Acueducto.
Alcantarillado	: Estructura.
Energía	: Subestación eléctrica ESSA
Teléfonos	: Redes de servicios de Telefónica
Gas	: Doméstico en cilindros diferentes presentación.

1.15. TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de moto taxi que prestan los domiciliarios en el área urbana y empresas intermunicipal y veredal de Lusitania y Cotaxi, el servicio de taxis con Bucaramanga y viceversa a cualquier hora y otros vehículos particular compiten con estas a Bucaramanga y Aguachica.

1.16. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:

Estrato Residencial Tipo II y III para el Municipio de Abrego Norte de Santander.

1.17. FECHA DE LA VISITA: julio 17 de 2019.

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Escritura No. 2.401 del 12-12-2012 notaria 1ra Ocaña.

Certificado de Tradicion y Libertad 270-12043.

Recibo impuesto predial del predio Tesoreria Abrego del 31-07-2019.

Norma uso del suelo, pantallazos del Geoportal, fichas zonas físicas homogéneas y geoconómicas, plano del predio, certificados uso del suelo, matriculas catastral.

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander

Celular: 315 – 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

Informe avalúo elaborado por Holger E Ribon P.

2.1 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

- Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Abrego.
- Información catastral suministrada en la Tesorería municipal.

3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	Eyirle Arévalo Pérez. C.C. 60417.098
ESCRITURA PÚBLICA	No. 2.401 del 12-12-2012 notaria 1ra de Ocaña.
MATRICULA INMOBILIARIA #	270-12043
CÉDULA CATASTRAL #	50-003-01-02-0000-0052-0006-000-00000 01-02-0052-0006-000

Nota 2: El anterior informe no constituye estudios de títulos del inmueble, la información es tomada de los documentos que acreditan propiedad.

4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE PARA EL SECTOR:

El predio donde está ubicado el inmueble corresponde al Acuerdo No. 010 de 2000 Esquema reordenamiento Territorial vigente para el municipio de Abrego, y tiene la siguiente reglamentación:

El sector en donde están ubicados los predios se clasifica como zona **AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL** según lo contemplado en el EOT del Municipio de Abrego Norte de Santander, con las siguientes características:

DE LOS COMPONENTES URBANOS

ARTICULO 17. REGLAMENTACIÓN DE LOS USOS. Para efectos de la reglamentación de los usos del terreno en el Sector Urbano de la Cabecera Municipal de Abrego, se determinan Áreas de Uso, que son las que otorgaran el parámetro más importante para el ajuste o derivación de un código urbano, donde se asigna una clasificación a cada uno de los diferentes establecimientos.

ARTICULO 18. USOS DEL TERRENO. Los usos del suelo urbano se asignan en **ÁREA RESIDENCIAL (A.R), AREAS COMERCIALES (A.C), INSTITUCIONAL (A.I.), ÁREAS VERDES Y DE RECREACIÓN (A.V.R), AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN (A.C.P).**

JOSE JAIR RONDON LOZANO
 AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
 INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
 MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
 PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

PARAGRAFO. Separándolas de las Urbanas y conformándolas como áreas suburbanas, se tienen las actividades industriales puntuales que se llevan a cabo como AREA INDUSTRIAL (A.IND)

ARTICULO 19. ZONIFICACIÓN URBANA. La clasificación de los usos del terreno de las Áreas que trata el Artículo Anterior, están dados en la siguiente Tabla que hace parte integral del Mapa Zonificación Urbana.

Zonificación Urbana

Actividad	Grupo	Usos Permitidos
1. vivienda	V.1	Vivienda unifamiliar y/o bifamiliar
2. Comercial	C.1	Grupo 1 complementario a la vivienda no requiere local
	C.2	Grupo 2 compatibles con la vivienda pero que generan congestión vial, requieren local especial y no producen contaminación.
3. Uso institucional:		Es aquel que se destina a actividades comunitarias o a la prestación de servicios por parte de instituciones gubernamentales.
	INST.1	Grupo 1: Establecimientos compatibles y complementarios con el uso residencial. Es de carácter local y no produce incomodidades al tráfico urbano.
4. Uso de Protección y Conservación		Es aquel que esta destinado a contribuir con el bienestar y mejora de aspectos lúdicos para ser armonioso el paso de lo rural a lo urbano. Entrega servicios ambientales y no contribuye al endurecimiento de la cabecera.
	ZV	Zonas Verdes Actuales y Potenciales
	ACP	Áreas de Conservación y Protección de Inundaciones

Fuente: Proyecto

ARTICULO 28: USO PRINCIPAL: Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.

ARTICULO 29: USOS COMPATIBLES: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

ARTICULO 30: USOS CONDICIONADOS: Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental o por el municipio.

ARTICULO 31: USOS PROHIBIDOS: Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y, por consiguiente, entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

ARTICULO 32: PROTECCIÓN: Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles.

ARTICULO 33: CONSERVACIÓN: Comprende las actividades orientadas al estricto cuidado y sin ninguna clase de intervención que afecte el equilibrio de los ecosistemas. Hacen parte las zonas protegidas bajo régimen jurídico especial.

ARTICULO 34: REVEGETALIZACIÓN: Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias, especialmente con especies nativas. Hace parte de ésta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

ARTICULO 35: REHABILITACIÓN: Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

ARTICULO 41: COMERCIO: Comprende las actividades de intercambio, compra y venta de bienes. Pueden ser actividades comerciales de pequeña mediana y gran escala. Corresponde a los establecimientos dedicados a la prestación de servicios sociales (educación, salud, bienestar social, recreación al aire libre y similares), servicios profesionales y comercio de baja intensidad de uso, de impactos negativos bajos o nulos, tales como tiendas de venta de bienes de primera necesidad, droguerías, panaderías en pequeña escala, misceláneas, boutiques, zapaterías, y locales con actividades similares.

EL ESPACIO PÚBLICO

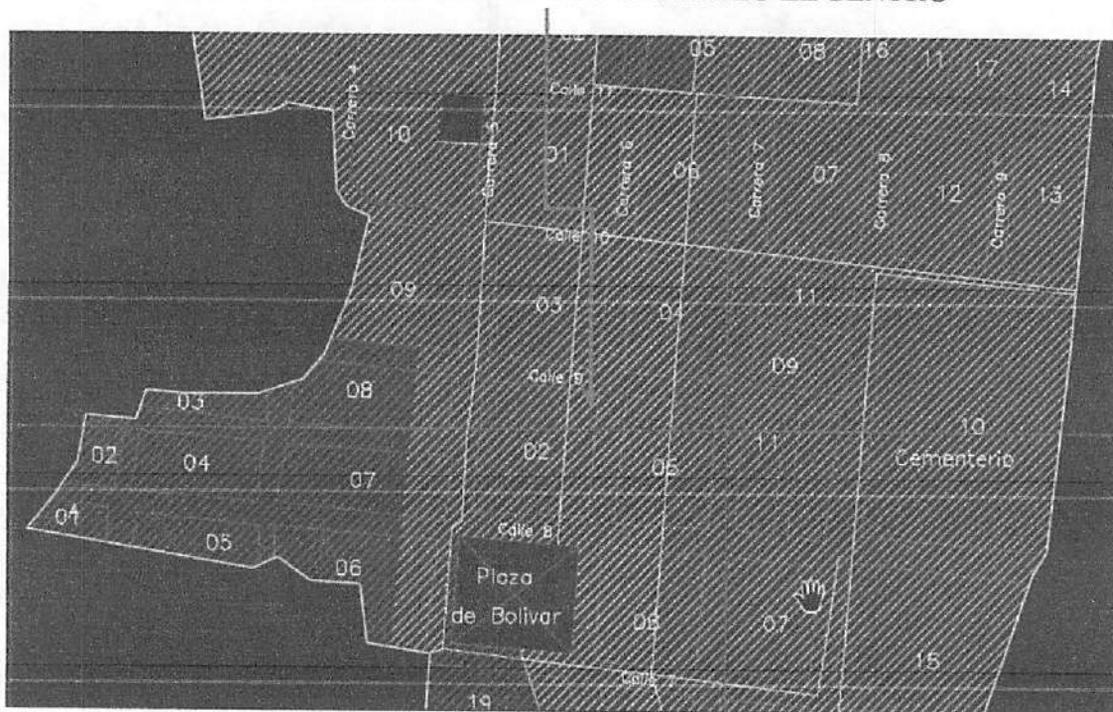
ARTICULO 71: Entiéndese por espacio público al conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Se establece como espacio público el presentado en el plano de zonificación urbana (Ver Anexo de Mapas).

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

ARTICULO 29. AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (AAR).

Las áreas de actividad residencial son las que se designan como lugares de habitación y alojamiento permanente dentro de la ciudad configurando un tejido urbano específico. Área de Actividad Residencial: Son aquellas dedicadas exclusivamente al uso residencial o habitacional, en las cuales no se permitirá ningún tipo de actividad industrial, cualquiera sea la escala.

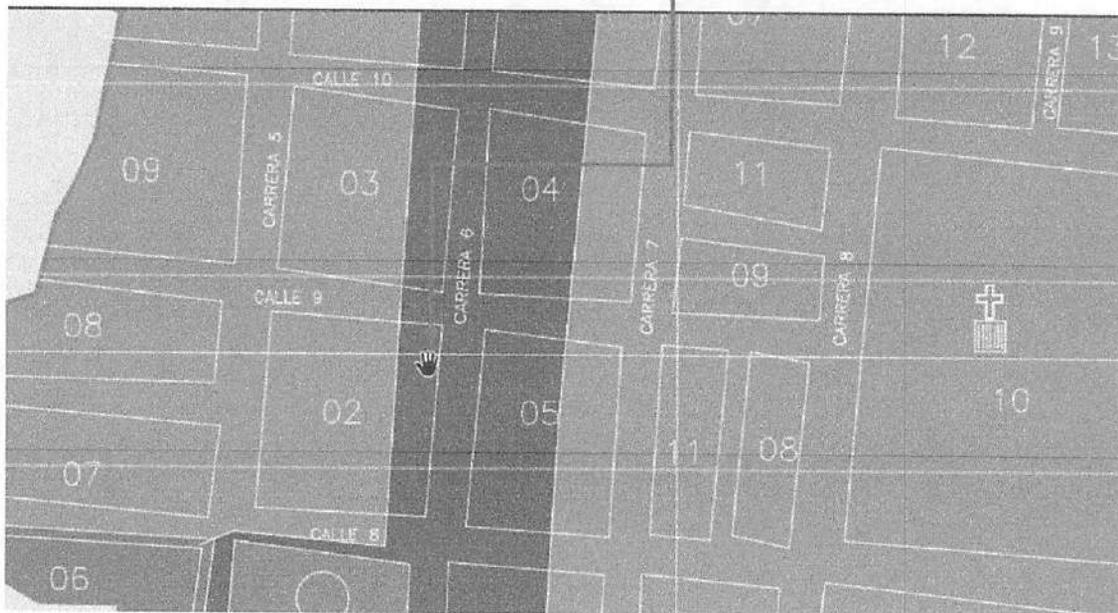
**MAPA TIPIFICACION USO DEL SUELO URBANO
EOT ABREGO – NORTE DE SANTANDER
PREDIO : LOTE CARRERA 6 # 9-63 BARRIO EL CENTRO**



JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

LEYENDA		
SUB-ZONA	USO	SERVICIOS
	MIXTO	
	COMERCIO	
	VIVIENDA	CON SERVICIOS NO LEGALIZADOS
	VIVIENDA	1,2,3,4
	VIVIENDA	1,2,3
	LOTES 1	VIVIENDA Y SERVICIOS
	INSTITUCIONAL	

MAPA DE TRATAMIENTOS URBANA
EOT ABREGO - NORTE DE SANTANDER
PREDIO : LOTE CARRERA 6 # 9-63 BARRIO EL CENTRO



Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
 Bucaramanga - Santander
 Celular: 315 - 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

LEYENDA			
	TRATAMIENTO DE PROTECCION		TRATAMIENTO CONSERVACION
	TRATAMIENTO DE REHABILITACION		TRATAMIENTO CONSOLIDACION
	TRATAMIENTO DE DESARROLLO		PROTECCION VIAL
	TRATAMIENTO DE MEJORAM- INTEGRAL		PARQUES
	TRATAMIENTO DE DESARROLLO		

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

El lote de terreno MEDIANERO con frente sobre la carrera 6, de topografía plana, con una construcción en columnas, placa fundida, paredes en ladrillo, frisadas, pisos en ceramica y cemento, servicios de gas, agua, luz, alcantarillado.

- 5.1. FRENTE:** 12,80 metros.
5.2. FONDO: 44,00 metros.
5.3. RELACION FRENTE / FONDO: 1:3.4 Calificación regular
5.4. LINDEROS Y DIMENSIONES:

Se presentan los colindantes registrados en el momento de la visita y tomados del Geoportal del IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), así:

Por el Norte: Con predio de Emiliano Bayona y Froilana Pérez de Bayona, Nos. catastral 01-02-0052-0005-000, 01-02-0052-0004-000, 01-02-0052-0003-000 en 44,00 metros.

Por el Sur: Con el predio de Víctor del Carmen Ascanio No. Catastral 01-02-0052-0007-000 en 44,00 metros.

Por el Oriente: Con la carrera 6 en 12,80m.

Por el Occidente: Con el predio de Apolinar Torrado y Josefa Sánchez, herederos de Andres Torrado y Andrea Sánchez. No. Catastral 01-02-0052-0014-000 en 12,80 m.

- 5.6. AREA DEL TERRENO:** 563,00 M²

Área calculada con levantamiento a cinta en el momento de la visita para determinar el área del lote es de 12,80 x 44,00 equivalente a 563.0 m² y construcción de 31.30,0 x 12.80 m equivalente a 400.64 m².

6. CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasán
Bucaramanga - Santander
Celular: 315 - 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

1.-Construcción reformada medianamente nueva de 15 años, fachada tradicional con porche en obra blanca, con diseño sobre planos (locales comerciales). Estructura en concreto reforzado, zapatas y columnas reforzadas y fundidas. Placa de entepiso fundida de 16.40m x 12,80m = 209.92 m², escaleras de acceso independiente sin construcción, en el momento de la visita se encontró cubierta con plástico para protegerla de las altas temperaturas.

Mampostería ladrillo frisadas, techo en placa y cubierta en eternit sobre cercha madera aserrada, pisos de ceramica en dos locales comercial, sala, comedor, cielo raso en icopor, cocina enchapada. La vivienda tiene divisiones triplex, sin closet, baño enchapado. Servicios de gas en cilindros, agua, luz, alcantarillado. Puertas internas en madera, las exteriores en lamina metálica con rodillo. La entrada al interior de la vivienda es por local comercial en obra negra, piso en tierra. Patio descubierto en zona blanda, unidad separada con alberca, lavadero, ducha y tasa sanitaria enchapado, tanque elevado en plástico de mil litros.

2.-El uso de la construcción con tres locales comercial en área de 12,80 x 16.40m. y en la parte interna está destinada a vivienda en área 14,90m x 12,8m = 190.72m².

3. Área patio en zona blanda con arboles y jardín en 12,70m x 12,80m = 162,56m²

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| 6.1. NÚMERO DE NIVELES: | 1 pisos. |
| 6.2. VIDA UTIL: | 80 y 100 Años. |
| 6.3. EDAD APROXIMADA: | 15 Años. |
| 6.4. VIDA REMANENTE: | 85 años promedio |

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:

Es una construcción medianera en obra blanca y gris con remodelación, en buen estado de conservación, presenta deterioro por el uso en los espacios que la conforman.

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

Los materiales son de buena calidad, con diseño de la construcción la parte nueva, estado de conservación 3.0 requiere mantenimiento y adecuaciones.

6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

Construcción en obra gris en una parte del piso uno de propiedad de la señora Eyrine Arévalo Pérez.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasán
Bucaramanga - Santander
Celular: 315 – 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

Acueducto: Acueducto Espusato (ESP).
Alcantarillado: Estructura de Espusato (ESP).
Energía: Subestación eléctrica de Santander
Teléfonos: Redes de servicios de Telefónica
Gas: Redes de gas doméstico domiciliario de Gas.

6.9. SERVICIOS COMUNALES:

Todos los servicios que ofrece el municipio en educación, salud, institucionales, cooperativos y bancarios los usufructúan el grupo familiar.

6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

a). ARMAZON:

Cimentación: Concreto ciclópeo.
Estructura: sin zapatas ni columnas.
Muros: cerramiento en bloque cemento.

- b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS: en obra gris
- c). CARPINTERIA: puertas metálicas y madera entamborada.
- d). ACABADOS DE BAÑOS: en obra blanca.
- e). ACABADOS DE COCINA: en obra gris

6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:

Área Total construida = **400,64 M²**.

7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

Predio localizado en una zona de riesgo sísmico bajo, no tiene problemas de remoción en masa, ni está ubicado sobre rellenos sanitarios.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

No tiene ningún problema que lo afecte negativa ni positivamente el predio como lo certifica la oficina de planeación en el certificado uso del suelo.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

No tiene servidumbre de ninguna clase, no hay ampliación de vías, ni o está afectado por obras de infraestructura que obliguen a la cesión de terreno.

7.4. SEGURIDAD:

El predio no está afectado por situaciones de degradación social que ponga en riesgo la seguridad de sus ciudadanos

7.5. PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS:

No tiene problemas de seguridad, drogadicción, o cualquier otro aspecto que incidan negativamente en la comercialización del predio

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En el sector en el momento del avalúo no hay proyectos de vivienda, se aprecia reformas locativas de vivienda ya usada.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

En el Municipio la oferta es alta y la demanda es baja.

En el sector la oferta es alta y la demanda es baja.

Se encontraron algunas ofertas de predios en venta con los cuales se hizo un análisis comparativo de mercado. Los inmuebles son apetecidos por su ubicación y por su uso, lo que hacen que su factor de comercialización sea bueno.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Se encontraron 3 muestra de venta de lotes en el sector.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Por su ubicación próximo a centro de Abrego.

Por la rentabilidad de los predios.

Por los usos permitidos según el EOT del Municipio.

Por la topografía del terreno.

Por los servicios públicos del sector.

Por la facilidad de acceso.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

La alta oferta de inmuebles urbanos en los diferentes sectores de la ciudad, tanto en vivienda como de uso mixto, la comercialización de la demanda es baja.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El uso comercial potencial que se le puede dar al inmueble desde el punto de vista económico es bueno.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

Los aspectos que fueron determinantes para establecer el valor del inmueble tenemos:

La Topografía del terreno

La edad y la vida útil de las construcciones.

Los acabados y funcionabilidad del inmueble.

Problemas de estabilidad del suelo.

No presentar problemas sociales, ambientales y de salubridad.

La prestación de los servicios públicos.

El factor de comercialización marcado por la oferta y la demanda.

11. TECNICAS DE VALUACION

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

12. METODOLOGIA VALUATORIA PARA EL AVALUO

Comparativo de ventas que permite determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

12.1. JUSTIFICACION DE LA METODOLOGIA EMPLEADA:

Se escogió este método para determinar el valor del inmueble debido a las características de los predios son similares al predio avaluado tanto en forma, tamaño, ubicación acabados etc.

- **Artículo 1º.- 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 y transacciones reales del sector, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.
- Para las construcciones, se tomó el Método del costo de reposición, para determinar el valor de reponer lo existente y descontarle la depreciación por uso y por edad. Se tomaron ofertas del sector como primeras bases para la determinación del valor unitario, fecha y posterior análisis para el predio avaluado.

- Mediante ofertas de mercado en el sector. Art. 1 Resolución 620 de 2008, Comparativo de Mercado.

Artículo 9º.- Consulta a expertos valuadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas son un apoyo al proceso Valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatar que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe mencionarse ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

La encuesta solo se podrá realizar cuando el perito no haya podido obtener datos, ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

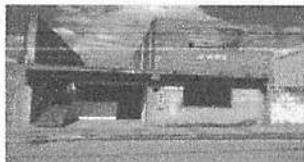
Este caso acudimos a las encuestas por no encontrarse en la zona ofertas ni compraventa.

12.2 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.

12.2.1 INVESTIGACION INDIRECTA: Consultas de predios en compra y venta dentro del sector, teniendo en cuenta la calificación del suelo con el mercado adoptado para predios de igual modalidad. Estudio de mercado inmueble urbano ubicado en la carrera 6 # 9-63, barrio El Centro, Municipio de Abrego (N. Santander).



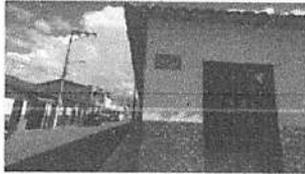
Oferta 1: Sector carrera 6 calle 2, predio urbano esquinero antigua. Área 190m², construcción 140m², \$280 millones. La propietaria es la señora Aura Torrado Santos. Celular:321-3683597.



Oferta 2: Predio ubicado en la carrera 7 calle 11 barrio El Centro, vía principal pavimentada, área:8mx13m=104m², construida 104m²,

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

valor 130 millones. Servicios completos de agua, luz, alcantarillado. Propietario, señor Carlos Arévalo. 316-8600058.



Oferta 3: Predio ubicado en la carrera 6 calle 12 barrio El Centro, vía principal pavimentada, área: 36m², valor 110 millones. Servicios completos de agua, luz, alcantarillado. Vendedor, Erika Tarazona, compraventa. 300-2081743 y 318-7536464.

12.3- INVESTIGACIÓN DIRECTA: Pese a que se encontraron tres ofertas en el sector, éstas no tienen las características del predio a avaluar por lo que no son lo suficientemente convincente para tomar la determinación del mercado inmobiliario del sector.

Por tal motivo acudimos a la investigación directa para más información, ésta se realizó consultando a personas honestas y conocedoras del mercado inmobiliario del sector. Para lo cual se tuvieron en cuenta además de las consideraciones generales los siguientes aspectos:

Área del predio (531 m²).

Ubicación del predio con respecto al perímetro urbano y a los centros de tracción económica.

Las vías de acceso que se encuentran en buen estado de conservación. Explotación económica por el uso actual mixta del inmueble (vivienda y comercio).

Situación de orden público, la cual presenta relativa tranquilidad, aspecto que facilita la administración y explotación directa del predio.

Comportamiento del mercado inmobiliario, el cual de acuerdo con las consideraciones anteriores genera dinamismo en las transacciones.

Ofertas encontradas.

MEMORIAS DE CÁLCULO

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

MEMORIA DE CALCULO																			
METODO VALUATORIO: COMPARATIVO DE MERCADO HOMOGENIZACION																			
PREDIO: CARRERA 6 No. 9-63 BARRIO EL CENTRO ABREGO - N SANTANDER																			
FUENTE DE INFORMACION	VIA EN EL BARRIO	UBICACION EN LA MANZANA	TIPO DE PREDIO	PRECIO INICIAL EN VENTA (\$)	PORCENTAJE DE EGOCIACION %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO \$	PROMEDIO REGIONAL POR m ²	VALOR TOTAL TERRENO (\$)	AREA DEL TERRENO (m ²)	PROMEDIO POR TERRENO (P)	CONSTRUIDA (m ²)	NIVELES	EDAD EN AÑOS	ESTADO	VALOR TOTAL CONSTRUCCION (\$)	VALOR DE CONSTRUCCION (\$)	CONDICION	FOTO	
1			CASA	220.000.000	27,3%	150.000.000	1.066.667	32.500.000	180	171.053	150	1	3	MAS DE 30	BUENO	127.500.000	850.000	Oferta	
2			CASA	120.000.000	16,7%	100.000.000	961.538	16.600.000	104	161.538	104	2	4	MAS DE 5	BUENO	83.200.000	800.000	Oferta	
3			LOCAL	110.000.000	27,3%	80.000.000	1.111.111	18.800.000	100	188.000	72	1	2	MAS DE 10	BUENO	61.200.000	650.000	Oferta	
										PROMEDIO LOTE POR m ² (\$):			PROMEDIO CONSTRUCCION	833.333					
										PROMEDIO LOTE ADOPTADO POR m ² (\$):	118.884	63.552.316	VALOR LOTE	279.333					
										# DE DATOS:	3			# DE DATOS:	3				
										DESVIACION ESTANDAR	10.944			DESVIACION ESTANDAR	23.570				
										COEFICIENTE DE VARIACION	0,31%			COEFICIENTE DE VARIACION	2,03%				
																		333.806.667	
																		397.418.582	

13.0 VALOR DE COSTO DE REPOSICION: como no se encontró construcción parecidas a la del predio a avaluar, el valor de la construcción se procedió hacer el calculo del valor nuevo y luego se despreció de acuerdo con la edad del inmueble.

Artículo 3º.- 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, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Area Construcción locales con placa fundida	15	100	15,00%	2,50	16,01%	\$774.000	\$123.943	\$650.057,06	\$650.000,00
Area Construcción vivienda parte interna	20	70	28,57%	3,50	45,44%	\$165.000	\$74.974	\$90.026,32	\$90.000,00

14. VALOR DE MERCADO

VALOR COMERCIAL LOTE
CALLE 19A No. 21-145 BARRIO EL PROGRESO
MUNICIPIO DE SABANA DE TORRES - SANTANDER.

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
 Bucaramanga - Santander
 Celular: 315 - 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

EYRLE AREVALO PEREZ

AVALUO COMERCIAL			
DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR PARCIAL
AREA LOTE	531,00	\$ 229.000,00	\$ 121.599.000,00
VALOR TOTAL LOTE			\$ 121.599.000,00
CONSTRUCCIONES			
AREA CONSTRUIDA LOCALES COMERCIALES	209,92	\$ 650.000,00	\$ 136.448.000,00
AREA CONSTRUCCION VIVIENDA INTERNA	190,72	\$ 90.000,00	\$ 17.164.800,00
VALOR CONSTRUCCIONES			\$ 153.612.800,00
VALOR TOTAL DEL AVALUO COMERCIAL		PESOS	\$ 275.211.800,00

SON: DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS ONCE MIL OCHOCIENTOS PESOS MCTE (\$275'211.800,00).

15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

JOSE JAIR RONDON LOZANO
PERITO AVALUADOR
RAA No. AVAL-14211235

16.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene 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, ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

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

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de esta, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable

17.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

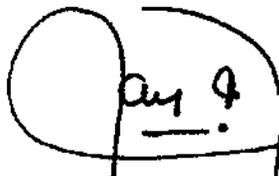
La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.



JOSE JAIR RONDON LOZANO
PERITO AVALUADOR
RAA No. AVAL-14211235

18. ANEXOS

Registro fotográfico.
Vista en planta de la construcción
Fotocopia R.A.A. de Perito Avaluador.

JOSE JAIR RONDON LOZANO
 AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
 INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
 MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
 PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

REGISTRO FOTOGRAFICO	
PREDIO: CARRERA 6 No. 9 - 63 BARRIO EL CENTRO	
ABREGO - NORTE DE SANTANDER	
AV N° 018-2019	
 <p align="center">UBICACIÓN INMUEBLE CRA 6 #9-63</p>	 <p align="center">FACHADA</p>
 <p align="center">8°4'39", -73°13'14", 1393,0m, 347° 17/07/2019 15:22:54</p> <p align="center">VIA PRINCIPAL DE ACCESO</p>	 <p align="center">8°4'39", -73°13'14", 1388,0m, 227° 17/07/2019 15:22:29</p> <p align="center">CONSTRUCCIONES DEL SECTOR</p>
 <p align="center">8°4'39", -73°13'15", 1396,0m, 45° 17/07/2019 15:23:03</p> <p align="center">CONSTRUCCION EN EL SECTOR</p>	 <p align="center">8°4'39", -73°13'14", 1398,0m, 153° 17/07/2019 15:23:16</p> <p align="center">CONSTRUCCION EN EL SECTOR</p>

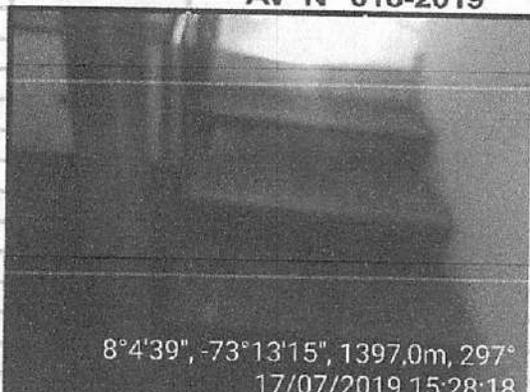
JOSE JAIR RONDON LOZANO
 AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
 INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
 MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
 PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

REGISTRO FOTOGRAFICO	
PREDIO: CARRERA 6 No. 9 - 63 BARRIO EL CENTRO	
ABREGO - NORTE DE SANTANDER	
	AV N° 018-2019
 <p>8°4'39", -73°13'15", 1401,0m, 304° 17/07/2019 15:23:52</p> <p align="center">LOCAL 1ER PISO</p>	 <p>8°4'39", -73°13'15", 1401,0m, 293° 17/07/2019 15:24:30</p> <p align="center">SANITARIO ENCHAPADO DEL LOCAL</p>
 <p>8°4'39", -73°13'15", 1397,0m, 187° 17/07/2019 15:28:05</p> <p align="center">SALA VIVIENDA</p>	 <p>8°4'39", -73°13'15", 1398,0m, 32° 17/07/2019 15:28:35</p> <p align="center">ACABADOS PARED Y CIELO RASO</p>
 <p>8°4'39", -73°13'15", 1398,0m, 3° 17/07/2019 15:29:02</p> <p align="center">UNIDAD SANITARIA VIVIENDA</p>	 <p>8°4'39", -73°13'15", 1398,0m, 281° 17/07/2019 15:29:06</p> <p align="center">DUCHA ENCHAPADA</p>

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
 Bucaramanga - Santander

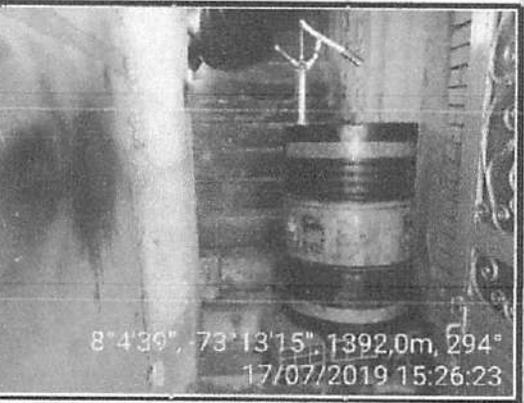
Celular: 315 - 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
 AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
 INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
 MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
 PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

REGISTRO FOTOGRAFICO	
PREDIO: CARRERA 6 No. 9 - 63 BARRIO EL CENTRO	
ABREGO - NORTE DE SANTANDER	
	AV N° 018-2019
 <p align="center">8°4'39", -73°13'15", 1402,0m, 299° 17/07/2019 15:23:36</p> <p align="center">ACCESO AL INTERIOR VIVIENDA</p>	 <p align="center">8°4'39", -73°13'15", 1397,0m, 297° 17/07/2019 15:28:18</p> <p align="center">ESCALERA INTERNA VIVIENDA</p>
 <p align="center">8°4'39", -73°13'15", 1398,0m, 204° 17/07/2019 15:29:20</p> <p align="center">COCINA VIVIENDA</p>	 <p align="center">8°4'39", -73°13'15", 1398,0m, 31° 17/07/2019 15:28:45</p> <p align="center">AREA DE LAVADO</p>
 <p align="center">8°4'39", -73°13'15", 1399,0m, 233° 17/07/2019 15:28:11</p> <p align="center">VISTA INTERIOR VIVIENDA</p>	 <p align="center">8°4'39", -73°13'15", 1399,0m, 177° 17/07/2019 15:28:17</p> <p align="center">VISTA INTERIOR AL PATIO</p>

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

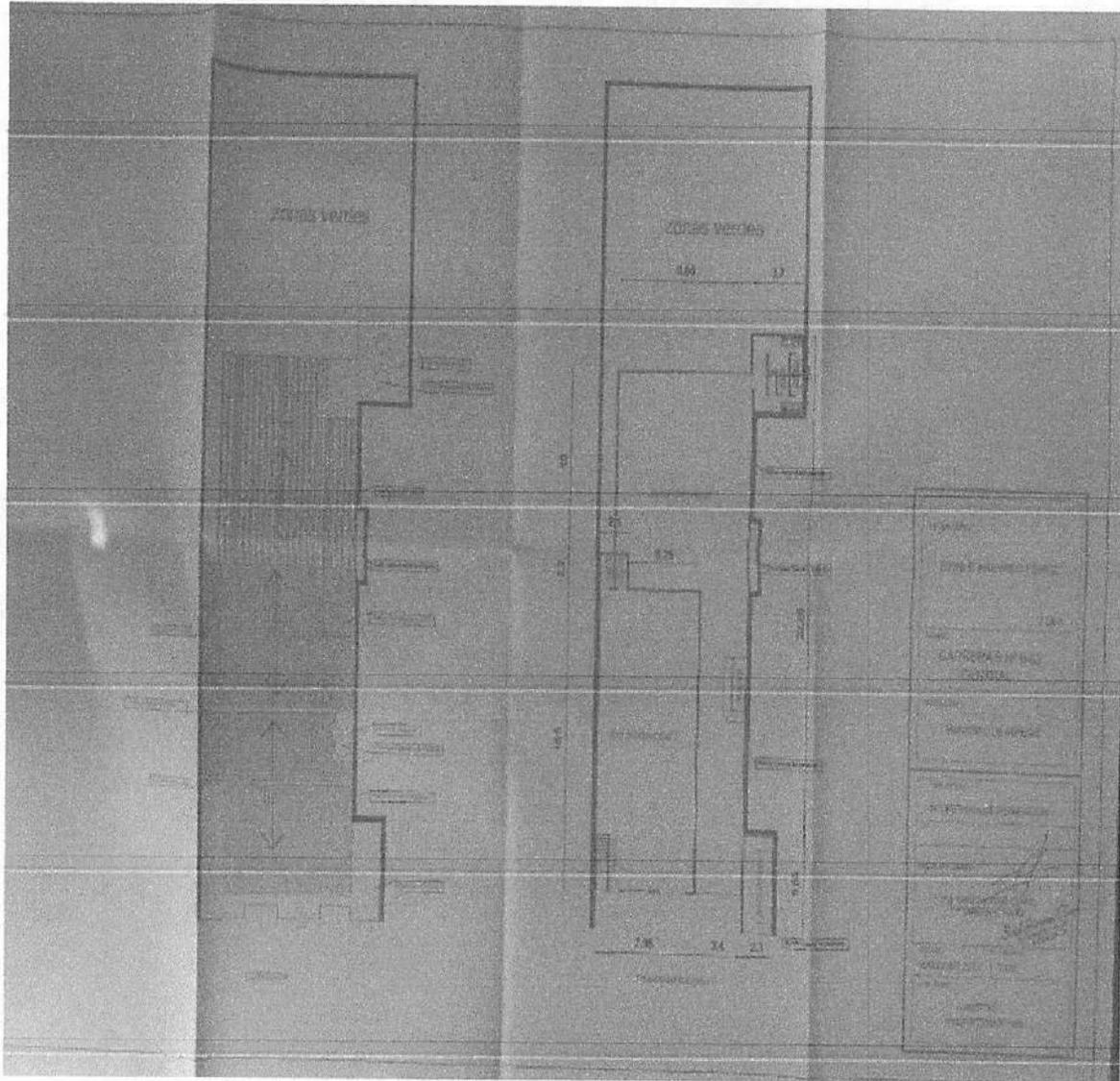
REGISTRO FOTOGRAFICO	
PREDIO: CARRERA 6 No. 9 - 63 BARRIO EL CENTRO	
ABREGO - NORTE DE SANTANDER	
AV N° 018-2019	
 <p>8°4'39", -73°13'16", 1399,0m, 281° 17/07/2019 15:29:36</p>	 <p>8°4'39", -73°13'15", 1401,0m, 231° 17/07/2019 15:29:31</p>
PATIO PISO EN TIERRA	CERRAMIENTO
 <p>8°4'39", -73°13'16", 1397,0m, 256° 17/07/2019 15:29:58</p>	 <p>8°4'39", -73°13'16", 1397,0m, 331° 17/07/2019 15:29:44</p>
PATIO	PATIO
 <p>8°4'39", -73°13'15", 1392,0m, 294° 17/07/2019 15:26:23</p>	 <p>8°4'39", -73°13'15", 1396,0m, 320° 17/07/2019 15:26:44</p>
ESCALERA A LA TERRAZA 2DO PISO	PLACA SDO PISO

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander

Celular: 315 - 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

Vista en planta de la construcción



Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander

Celular: 315 - 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA Fija - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

Fotocopia R.A.A. de Perito Avaluador.



ASOCIACION COLOMBIANA
DE AVALUADORES



Registro Abierto de Avaluadores



FIN de Validación: 9880255

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 25408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE JAIR RONDON LOZANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14211235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14211235.

Al momento de expedición de esta certificación de registro del señor(a) JOSE JAIR RONDON LOZANO se encuentra Activo y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Obras de Infraestructura
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Semovientes y Arriendos

Regimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:
 Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER
 Dirección: CARRERA 23 # 30 - 25 TORRE 2 APTO. 401 PARQUE CONDOMINIO CAJASAN
 Teléfono: 3158547516
 Correo Electrónico: josejair0125@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE JAIR RONDON LOZANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14211235. El(la) señor(a) JOSE JAIR RONDON LOZANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV.

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 al PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV.

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS



PIN de Validación: **aea60a95**



PIN DE VALIDACIÓN

aea60a95

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 Agosto del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

AVALUO COMERCIAL RURAL No. 019-2019

PREDIO LOS NARANJOS - VEREDA RIO FRIO MUNICIPIO ABREGO – NORTE DE SANTANDER



***AVALUADOR RESPONSABLE
JOSE JAIR RONDON LOZANO
R.A.A. # AVAL-14211235***

ABREGO, AGOSTO 2019

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander
Celular: 315 – 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

Bucaramanga, agosto 20 de 2019

Doctor
FRANCISCO LUNA RANGEL
E.S.M.
Bucaramanga - Santander

Apreciada Doctor Luna:

Atendiendo su amable solicitud, adjunto a la presente le estoy enviando el avalúo comercial practicado al bien inmueble de propiedad del señor Efrain Bacca Rangel, predio Finca Lote Los Naranjos, ubicado en la vereda rio Frio, jurisdicción del municipio de Abrego, Norte de Santander, código catastral 54-003-00-02-0002-0186-000 matricula inmobiliaria 270-49338.

El valor comercial del inmueble ha sido elaborado según los parámetros y criterios de la Resolución No. 620 del 23 de Septiembre de 2.008, y las normas actuales referentes a los avalúos comerciales, por medio de las cuales se establecieron los procedimientos para la elaboración de los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1.997, por un valor de **SON: CIENTO QUINCE MILLONES NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (115.091.600,00).**

Cordialmente,

JOSE JAIR RONDON LOZANO
PERITO AVALUADOR
R.A.A. # AVAL-14211235

AVALUO COMERCIAL RURAL No. 019-2019

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de una bodega en predio rural destinado al almacenamiento de productos agrícolas (cebolla), conformado por el terreno y la construcción sobre él levantada.

1.2 TIPO DE INMUEBLE:

Bodega en predio rural con área de 704 metros cuadrados, de uso explotación agrícola.

1.3 PROPÓSITO DEL AVALÚO: Determinar el Valor de Mercado del bien inmueble que más adelante se identifica, del predio **Los Naranjos**, sector vía nacional El Tirol comprometido en garantía hipotecaria.

1.4 DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Bodega uso agrícola (almacenamiento de cebolla cabezona roja).

1.5 SOLICITANTE DEL AVALUO: Francisco Luna Rangel. CC.91.207.956
Abogado. TP:47.856 CSJ.

1.6 Propietario del inmueble: Efrain Bacca Rangel. CC No. 13.362.710

1.7 Nombre del inmueble: Los Naranjos Sector vía nacional El Tirol.

1.8 Direccion del inmueble: De Abrego Km 2.5 vereda Rio Frio vía a Cucuta.

1.8.1 Vereda: Rio Frio.

1.8.2 Municipio: Abrego

1.8.3 Departamento: Norte de Santander.

1.9 DELIMITACION DEL SECTOR:

El sector esta conformado por una vasta zona localizada al sur del perímetro urbano del Municipio de Abrego, en La vereda Rio Frio que esta comunicada por la Vía

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

intermunicipal a Cucuta, y a una distancia aproximada de 2.5 Km al parque principal Urbana de esta ciudad y a 26 Km de Ocaña.

Norte: La Curva

Sur: Vereda Rio Caliente

Oriente: Vereda Santa Rita – Rio Frio.

Occidente: Casa de Teja y La Soledad.

1.10 DESARROLLO Y/O ACTIVIDAD ECONÓMICA

El Sector presenta relieve plano, con explotación agrícola y ganadera, donde se aplica una adecuada tecnología por sus buenos rendimientos. En la primera sobresalen los cultivos transitorios de cebolla; permanentes relictos de bosques por los drenajes. En lo pecuario se observan ganaderías semi intensiva seleccionadas doble propósito con brahman, cebu, criollo y los cruces, contando para ello con praderas establecidas en pastos brachiarias siendo un buen productor de leche y carne.

Su cercanía al área urbana de Abrego, ha permitido que el sector presente un buen desarrollo en cuanto a tecnificación, comercio y de servicios en general. Se localizan viviendas en una planta dispersas, aisladas en extensiones de tierra para la agricultura principalmente. En el área se ubica el Mega Colegio Amparo de niñas.

1.11 NIVEL SOCIO ECONOMICO

Sector donde la mayoría son medianos propietarios que derivan su sustento de la explotación de los predios pecuaria, agrícola, lo que les permite llevar un buen nivel de vida, hay buena mano de obra, no se presentan picos de exagera produccion.

1.12 COMERCIALIZACION

La comercialización de los productos agrícolas y pecuarios se realizan principalmente con Ocaña, municipios vecinos y Aguachica aprovechando la red vial con la que cuenta el sector en general. El ganado se vende a compradores que van a la zona, o en las diferentes ferias que se realizan en la región.

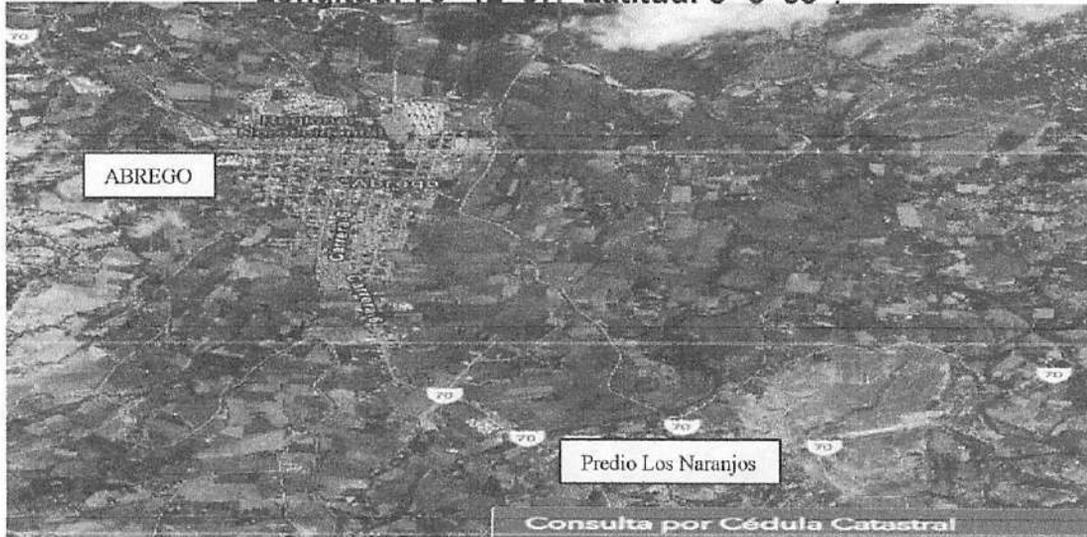
1.13 SERVICIOS COMUNALES

Por su cercanía al área urbana de Abrego, el sector cuenta con fácil acceso a los servicios comunales de Salud, educación colegios de bachillerato, escuelas, comercio en general, bancario Comultrasan, de asistencia técnica, religioso, estación de policía, alcaldía, Juzgado Promiscuo Municipal.

1.14 LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:

El Lote Los Naranjos, ubicado en la vereda Rio Frio sobre la vía nacional intermunicipal al municipio de Cúcuta y a 2,5 kilómetros aproximadamente del parque principal del Municipio de Abrego. La coordenada corresponde en la entrada de la bodega.

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS
UBICACIÓN SATELITAL DEL PREDIO LOTE LOS NARANJOS
VEREDA RIO FRIO – ABREGO
Longitud: 73° 12' 37" Latitud: 8° 3' 53"



Geofísicamente, el predio se ubica en zona Rural y se identifica según los lineamientos del IGAC así:

GEOPORTAL IGAC UBICACIÓN CATASTRAL Y FISICA DEL PREDIO
PREDIO: LOTE LOS NARANJOS - VEREDA RIO FRIO – ABREGO

1.15 VECINDARIO INMEDIATO:

El sector es de fincas de medianos productores, la mayoría están dedicados a la explotación agrícola y pecuario, por la cercanía al área urbana del municipio se están desarrollando parcelaciones con actividades de uso residencial (parcelas de uso recreativo y productiva), usos dotacional e institucionales, desarrollos metropolitanos y área de turismo ecológico entre algunas veredas El Hoyo, La Curva, Rio Frio.

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
 Bucaramanga - Santander
 Celular: 315 – 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

1.16 INFRAESTRUCTURA VIAL:

La vía de acceso al predio es la via nacional pavimentada de buenas especificaciones tecnicas en una calzada doble via en buen estado de conservación y mantenimiento de 8 metros de ancho, y ramales afirmados que se desprenden de la via Central a diferentes veredas de la región.

1.17 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS:

En el sector hay redes eléctricas, sin alcantarillado, pozo septico, acueducto veredal, transporte público y telefonía celular.

1.18 TRANSPORTE PÚBLICO:

Existen líneas de transporte en bus intermunicipal e inter veredal, al predio se llega en campero, colectivos, moto con buena frecuencia horaria que prestan el servicio a todos los habitantes de la vereda.

1.19 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA: No aplica

1.20 FECHA DE LA VISITA: julio 17 de 2019.

20 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO:

Escritura de hipoteca No. 1857 del 02-10-2012, Notaría 1ra de Ocaña.

Certificado tradicion y libertad 270-58631.

Norma uso del suelo, pantallazos del Geoportal, fichas zonas físicas homogéneas y geoeconómicas, plano del predio, certificados uso del suelo, matriculas catastral Informe avalúo elaborado por Holger E Ribon P.

21 DOCUMENTACIÓN ADICIONAL

- ☑ Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio de Abrego.
- ☑ Información catastral suministrada en la Tesorería municipal.

3.0 INFORMACION JURIDICA

PROPIETARIO	Efrain Bacca Rangel. C.C. 13.362.710 de Ocaña
TITULO PROPIEDAD	Escritura No. 1857 del 02-10-2012, Notaría 1ra de Ocaña.
MATRICULA INMOBILIARIA	270-58631
CÉDULA CATASTRAL	50-003-00-03-0000-0002-0186-000-000-000 00-03-0002-0186-000

Nota 2: El anterior informe no constituye estudios de títulos del inmueble, informacion es tomada de los documentos que acreditan propiedad.

3.1 OBSERVACIONES JURIDICAS:

El predio no presenta anotaciones de restitución de tierra ni de servidumbres.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

4.0 CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

4.1 CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

Geofísicamente, el predio se ubica en zona rural y se identifica según los lineamientos del IGAC así:

VIGENCIA	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	VALOR AVALUO CATASTRAL
2019			704	328,00	\$10.201.000,00

4.1.1 RELIEVE:

CUADRO DE PENDIENTES LOTE LOS NARANJOS VEREDA RIO FRIO MUNICIPIO DE ABREGO

% PENDIENTE	RELIEVE	UNIDAD FISIOGRAFICA		AREA HAS	CLASE AGROLOGICA	EROSION
		UF	% AREA			
1 - 2	PREDIO EN GENERAL		100	0,704	I	SIN PEDREGOSIDAD

4.1.2 FORMA GEOMÉTRICA: El predio presenta forma irregular rectangular de Este a Oeste, lo cual facilita su administración y explotación.

4.1.3 FRENTE: El predio tiene frente sobre la vía nacional Abrego a Cúcuta que la delimita por el lindero Sur de Este a Oeste.

4.1.6 LINDEROS SEGÚN EL IGAC: (Tomados del Geoportal IGAC) y Escritura.

Por el Norte: Entrando con predio de Ciro Alfonso Acosta Pacheco.

Por el Sur: con predio de Teodomiro Bacca Alvarez.

Por el Oriente: con predios de Pedro Julio Torrado Vergel.

Por el Occidente: con la vía nacional Abrego a Cúcuta.

4.1.7 CABIDA SUPERFICIARIA: 0,0704 ha 704 m² tomada del folio 270-58631

4.1.7.1 ÁREAS:

FINCA LOTE LOS NARANJOS	ÁREA EN HECTÁREAS
Escritura pública No. 1857 del 02-10-2012, Notaría 1ra de Ocaña.	0 ha 466 m ²
Folio de Matricula Inmobiliario 270-58631	0 ha 704 m ²
Información Catastral	0 ha 704 m ²
Plano de Levantamiento Topográfico	No aplica
ÁREA OBJETO DEL AVALÚO	0 ha 704 m²

Fuente: Certificado de tradición y libertad, escrituras públicas suministrado por la solicitante.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

4.2 CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO:

El predio lote Los Naranjos presenta topografía plana con pendientes del 1-3% que forma la parte de la vasta zona del sector de la curva.

4.2.1 CONDICIONES AGRONOMICAS:

Suelos de clase agrológica I, clima medio, suelos franco arenosos de fertilidad media, profundidad radicular baja, PH con suelos básicos, textura regular, terrenos planos, permeabilidad alta, drenaje natural rápido, humedad baja, aguas de pozos perforados y de corrientes públicas.

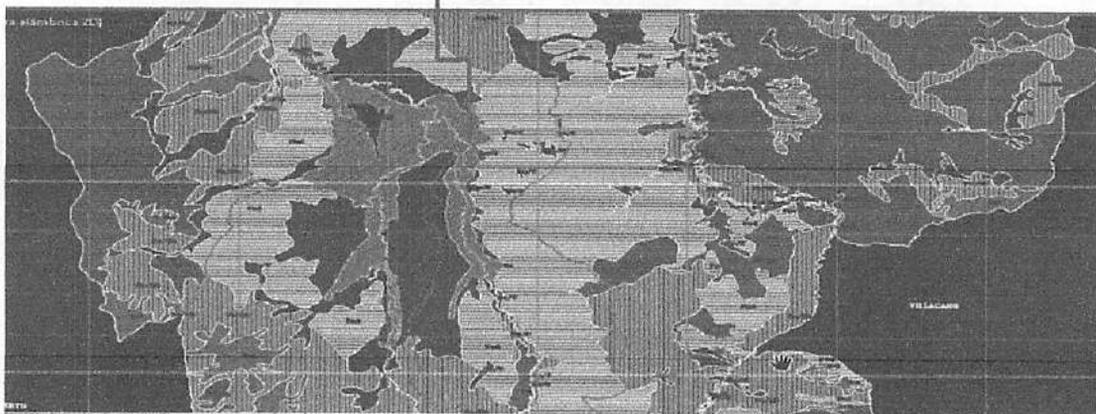
4.2.2 SUELOS:

Consultado el Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras, Departamento de Sabana de Torres elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi año 2.000 el predio presenta los siguientes suelos.

4.3. USO ACTUAL DEL PREDIO:

EL predio donde está ubicado el inmueble, su uso actual es: **AREA DE ACTIVIDAD AGROPECUARIA EXTENSIVO**, (según el mapa Uso Actual de Suelo EOT de Abrego) tiene la siguiente reglamentación:

MAPA USOS ACTUAL DEL SUELO EOT ABREGO PREDIO: LOTE LOS NARANJOS – VEREDA RIO FRIO



LEYENDA	
Bn	Bosque Natural Intervenido
C/Pas	Cultivos y Pastos Manejados
Pn	Pasto Natural
Pn/Ra	Pastos naturales y Rastrojo Alto
Pn/Ra	Pastos Naturales y Rastrojo bajo
Vp	Vegetación de Páramo
Ra	Rastrojo Alto
Ph/C	Pastos Naturales y Cultivos
Pnd	Pastos Naturales sobre áreas degradadas

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander
Celular: 315 – 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

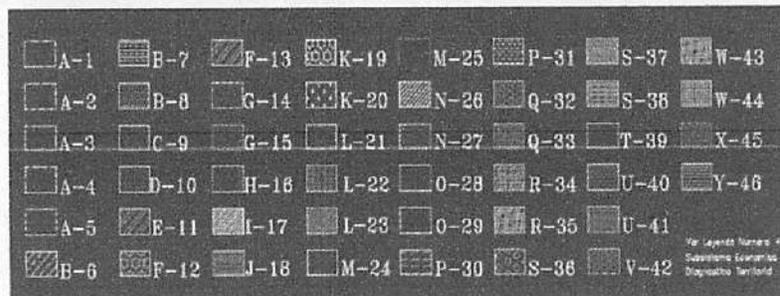
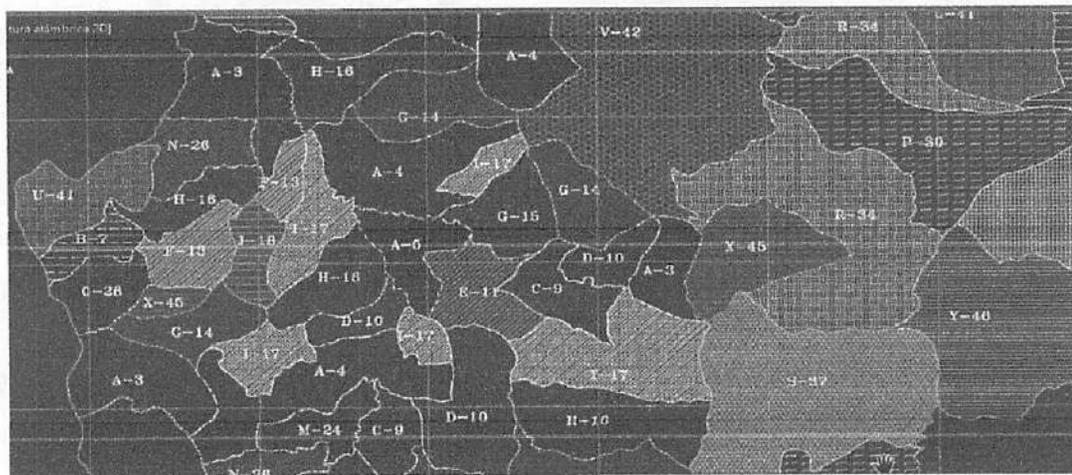
JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

Según lo indicado en el Informe de visita Técnica elaborado y lo observado en campo en el momento de la inspección ocular al predio, este presenta una unidad fisiográfica así:

4.4 USO RECOMENDADO DEL SUELO DEL PREDIO: El predio está clasificado en:

- a. **Unidad Fisiográfica (U.F.1):** Área: **0,704 has.** Corresponde a suelos clase agrológica I, de topografía plana, con pendientes de 1-3%, actualmente en pastos limpios y vegetación natural protectora de suelos y aguas, uso ganadería extensiva.



4.5 POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:

La Unidad Productiva de acuerdo a sus pendientes es mecanizable en toda la Unidad Fisiográfica 1 aplicando las respectivas prácticas de manejos y conservación de suelos.

4.6 NORMAS REGULADORAS DEL USO DEL SUELO:

4.6.1 USOS REGLAMENTADOS PARA ESTA ZONA

Del Uso Principal: Agropecuario mecanizado o tecnificado ganadería extensiva y forestal.

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander

Celular: 315 - 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

De los Usos Compatibles: Incluye todos aquellos cultivos comerciales de cualquier ciclo de vida y alta productividad, Infraestructura para distritos de riego y adecuación de tierras, vivienda del propietario, trabajadores, usos institucionales de tipo rural recreación activa y pasiva, infraestructura básica para el uso principal, agroforestal.

De los usos condicionados: Granjas avícolas, cunículas, canículas, porcícolas, agroindustria, zoo cría, minería (conforme producción limpia y cumplimientos de requerimientos mineros y ambientales.

Usos prohibidos: Industriales, usos urbanos, suburbanos, subdivisión y loteos con fines de construcción de vivienda e industria, dotaciones de alto impacto.

4.7 CARACTERISTICAS DE LOS ELEMENTOS PERMANENTES

No aplica.

5.0 CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:

ALTITUD: 1380 metros.

TEMPERATURA: 21°C

PISO TÉRMICO: medio.

PRECIPITACIÓN: 2000 mm./año

REGIMEN DE LLUVIAS: Bimodal

MESES DE VERANO: 6 meses

5.1 CONDICIONES HIDROLOGICAS:

5.1.1 RECURSOS HIDRICOS:

El predio tiene agua proveniente de pozo perforado con tubería, motobomba eléctrica que surte con bomba el tanque elevado para el consumo humano.

6.0 INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

6.1 CERRAMIENTOS: postes en madera rolliza, cercas vivas por los linderos en cuatro hilos y divisiones internas.

6.2 SERVICIOS PUBLICOS:

El predio cuenta con servicio de electricidad y agua del acueducto veredal para la vivienda, así como pozo séptico para el baño. Hay servicio de tv Directv.

6.3 SISTEMA DE RIEGO:

No aplica

6.4 VÍAS INTERNAS:

La vía interveredal municipal delimita el lote por el lindero occidental, vía pavimentada,

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

en buen estado de conservación y mantenimiento.

7.0 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

En el predio se encontraron las construcciones y anexos que se relacionan a continuación:

No	DESCRIPCION	AREA M2	FUENTE
1	Deposito - bodega	318,60	Verificada en inspección ocular.

Nota: El área se tomó de acuerdo a las medidas reportadas en el avalúo elaborado por el arq. Holger E. Ribon P., haciendo los ajustes respectivos.

7.1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y CONSTRUCTIVAS:

7.2 CASA DEPÓSITO – BODEGA

- 7.2.1 CONSTRUCCIÓN : Bodega
- 7.2.2 ÁREA : 27m x 11.80m = 318,60 M2
- 7.2.3 ALTURA : 4.50 metros en dos aguas.
- 7.2.4 NÚMERO DE NIVELES : Uno
- 7.2.5 VIDA UTIL : 100 años
- 7.2.6 EDAD APROXIMADA : 25 años
- 7.2.7 VIDA REMANENTE : 75 años

ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Concreto reforzado
Estructura	Muros de Carga en bloque cemento.
Columnas	En ladrillo y cemento
Mampostería	Bloque cemento
Piso	En tierra.
Carpintería	Portones de entrada y salida metálica.

Estructura cubierta	Cerchas y correas metálicas
Cubierta	Techo en láminas de zin
Instalaciones hidráulicas y sanitarias	Tubería PVC
Instalaciones eléctricas	Tubería pvc
Baño	En obra gris.
Edad y estado de conservación	25 años en regular estado.

7.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

La Bodega está construida con materiales de buena calidad en regular estado de conservación y mantenimiento.

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander
Celular: 315 – 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

8.0 ASPECTO ECONOMICO_

Comerciabilidad: Debido a las características del inmueble y a las circunstancias económicas actuales, dependiendo del precio este predio es fácil de comercializar

Rentabilidad actual: La propiedad se encuentra habitada por el propietario.

Uso actual del inmueble: Agropecuario

Usos predominantes de la zona: Agropecuario

Centros de atracción económica: Área urbana del municipio de Abrego.

Análisis de avalúos practicados en el sector: Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños

Futuro desarrollo del sector: Sector agropecuario, no hay perspectivas de cambio

8.1 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

En el sector y en la vereda Rio Frio del Municipio de Abrego, la oferta es moderada y la demanda es regular dentro del mercado inmobiliario.

8.2 SITUACION DE ORDEN PÚBLICO DE LA ZONA:

Existe total normalidad en el sector, no se presenta alteración del orden público.

8.3 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Como aspectos positivos tenemos: La ubicación del predio sobre la vía interveredal a Cúcuta y la proximidad a la vía central y área urbana de Abrego a 2,5 kms.

- ☑ La clase de suelo y los usos predominantes.
- ☑ La fácil consecución de mano de obra de la región.
- ☑ La facilidad de transporte.
- ☑ El sistema de riego fácil por bombeo de pozos perforados.
- ☑ El entorno residencial campestre

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

El predio está afectado por la escasa demanda por restricciones económicas.

8.5 USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander
Celular: 315 – 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

El uso comercial que se le está dando al inmueble desde el punto de vista el de mayor generación de ingresos.

9.0- CONSIDERACIONES VALUATORIAS

La ubicación del inmueble, en una zona rural de entorno agrario, con algunos establecimientos cercanos de comercio e institucional, en un sitio de completa tranquilidad y relativamente cerca del sector urbano de Abrego, con buen servicio de transporte, en un bonito sitio, que es garantía para cualquier tipo de inversión con buenos resultados.

El avalúo practicado no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de titulación, servidumbres activas y en general asuntos de carácter legal.

Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.

El presente avalúo comercial se refiere a las condiciones inherentes propias y actuales del inmueble, con todos los derechos legales a una propiedad sin limitaciones.

Se estima para garantía hipotecaria y para efectos de recibir o dar el predio en Dación de pago, debe someterse a la oferta y la demanda en el momento de la liquidación del crédito y la subasta de remate, teniendo en cuenta la mejor oferta, ya que el avalúo solo es la base del univalue para definir cualquier precio de enajenación.

El lote en sí, presenta una buena opción para comercializarlo y ubicación a la vía interveredal, además dispone de la bodega para el almacenamiento de productos agrícolas (cebolla bulbo) para comercializar.

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados corresponden a la verificación en el terreno, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia. El valuador 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/o por la utilización inadecuada del informe.

JOSE JAIR RONDON LOZANO

**AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS**

Certifico que las descripciones presentadas en el informe son correctas hasta donde alcanzo a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad, no se ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico

Certifico que no he condicionado la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir y la valuación se llevó a cabo conforme al código de ética y normas de conducta del Avaluador.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado asignado se entiende como el valor presente del inmueble tal y como se encontraba en el momento de efectuar la visita de inspección, corresponde a una operación de contado, no se han tenido en cuenta posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la Nota Guía de Valuación Internacional número 1 (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de esta, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su Valor de Mercado como su Valor Razonable.

10.0 METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO

En este punto se indicarán los criterios y procedimientos de valuación utilizados para el avalúo; a saber:

Se realizó de acuerdo a lo establecido en el Decreto, 1139 del 1995, resolución 2965 del 12 de septiembre de 1995 de la Gerencia General del INCORA y se complementa con: el decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 reglamentario de la ley 388 de 1997, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos:

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander

Celular: 315 – 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

11.0. INVESTIGACION DE MERCADO: 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.

- ☐ La metodología usada en el presente avalúo, es a través del Método de investigación de mercado de ofertas y transacciones reales del sector y sectores similares.
- ☐ Se tomaron en cuenta varias ofertas del sector por considerarlas como primeras bases para la determinación del valor unitario, fecha y posterior análisis para el predio avaluado.

11.1 INVESTIGACION INDIRECTA: Mediante consultas de predios en compra y venta dentro del sector, teniendo en cuenta la calificación del suelo de acuerdo al mercado adoptado para predios de igualdad modalidad. Estudio de mercado Unidad Productiva (Los Naranjos) Vereda Rio Frio - Municipio de Abrego (N. Santander)

Análisis estadístico del mercado



Oferta 1: Sector la curva salida de Abrego a Cúcuta km 2, es un predio rural plano en pastos naturales. Área 10m frente x 40m fondo, 50 millones negociable. La propietaria es la señora Maritza Reyes. Celular:314-3881357 y 313-5091950.



Oferta 2: Predio ubicado en la vereda El Chorro hacia el sector de la curva, vía pavimentada de Abrego a Ocaña en el km 3,5 con entrada por vía secundaria a las torres, es una finca de 1 hectárea, plana, en pastos, dedicado a la producción agropecuaria. Valor 50 millones negociable. El propietario es la señora Aura Torrado Santos. 321-3683597.

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS



Oferta 3: Finca Caracolí, ubicada en la vrda Rio frio, con entrada por la misma vía que viene de Abrego, es un lote de 1.800 m², plana, actualmente en pastos brachiarias, naturales dedicados a la producción pecuaria. La propietaria es la señora Etelvina Patiño. cel: 315-8389563.

12.0- MEMORIAS DE CÁLCULO

MEMORIAS DE CÁLCULO										
MÉTODO VALUATORIO: COMPARATIVO DE MERCADO HOMOGENIZACIÓN. VENTA DE LOTES EN LA VEREDA RIO FRIO - MUNICIPIO DE ABREGO										
Encuestado	Valor m ²	Valor Estimado	Fuente	Factor Fuente	Tamaño m ²	Factor Tamaño	Ubicación	Factor Ubicación	Resultados	
LOTE Sector La Esperanza a 400 metros de Tres esquinas Mesa de Ruloque Bolaguera Cel 312312765-3150784551	\$ 45.000	\$ 18.000.000	OFERTA	0,70	400,00	0,80	Optima	0,80	\$ 20.160	
LOTE Parcelaciones la Esperanza Ruloque A Rio Esquinas y Soluciones Cel 312605311	\$ 25.000	\$ 250.000.000	OFERTA	1,00	10.000,0	0,70	Intermedia	1,20	\$ 21.000	
LOTE Parcela Ruloque alto a 10 minutos de Tres Esquinas Cel 312886400	\$ 23.056	\$ 415.000.000	OFERTA	1,00	18.000,0	0,70	optima	1,2	\$ 19.367	
Promedio	31.018,52		AREA LOTE 704 M2						Promedio	\$ 20.176
Desv.Standard	12.147,29							Desv.Standard	817	
Coef. De Variación	39,16%							Coef. De Variación	4,05%	
VALOR ADOPTADO POR M ²		\$ 20.000								
AREA FANEGADA										
AREA Ha.										
VALOR FANEGADA		≤ 0								
VALOR Ha.		≤ 0								
VR. TOTAL DEL INMUEBLE		≤ 0								

NOTA: EL COEFICIENTE DE VARIACION DEBE SER INFERIOR AL 7,5% SEGUN RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC, PARA SER VALIDA LA MUESTRA

Nota: Es necesario fijar el factor de comercialización debido a los mayores precios que los propietarios de predios transan en el mercado.

12.1. METODO DE HERWEET

COEFICIENTES DE OFERTA Y DEMANDA

COEFICIENTE DE OFERTA	SITUACION	COEFICIENTE DE DEMANDA
1.65832	EXIGUA	0.60302
1.44224	ESCASA	0.69337
1.26493	BAJA	0.79056
1.11804	MODERADA	0.89443
1	BALANCEADA	1
0.89443	REGULAR	1.11804
0.79056	ALTA	1.26493

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

0.69337	CONSIDERABLE	1.44224
0.60302	EXCESIVA	1.65832

Para el caso del presente avalúo los factores a aplicar son:

OFERTA : MODERADA : 1,11804
DEMANDA : REGULAR : 1,11804
Factor de comercialización : 1,25001

Reemplazamos en la fórmula:

Valor actual = Valor depreciado x factor de comercialización

Valor actual del terreno: \$14.080.000 x 1,25001 = \$17.600.000.00

El valor actual del terreno es de \$17.600.000.00

12.2 VALOR DEL TERRENO

VALOR DEL TERRENO

AVALUO COMERCIAL			
DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR M2	VALOR PARCIAL
AREA LOTE	704,00	\$ 25.000,00	\$ 17.600.000,0
VALOR TOTAL LOTE			\$ 17.600.000,0
VALOR TOTAL DEL TERRENO		PESOS	\$ 17.600.000,00

NOTA: El valor total del terreno incluye la adecuación, sus aguas (motobomba, la tubería, tanque de almacenamiento de agua).

12.3 VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

Para el cálculo del valor de las construcciones se aplica el método de Reposición, el cual busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Area Construcción Bodega	25	100	25,00%	3,5	43,61%	\$542.000	\$236.388	\$305.612	\$306.000

De acuerdo con lo anterior, se ha fijado el siguiente avalúo comercial:

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander
Celular: 315 - 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
 AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
 INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
 MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
 PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

13.0 LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO

AVALUO COMERCIAL			
DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	VALOR PARCIAL
AREA LOTE	704,00	\$ 25.000,00	\$ 17.600.000
VALOR TOTAL LOTE			\$ 17.600.000,00
CONSTRUCCIONES			
AREA CONSTRUIDA VIVIENDA	318,60	\$ 306.000,00	\$ 97.491.600,00
VALOR CONSTRUCCIONES			\$ 97.491.600,00
VALOR TOTAL DEL AVALUO COMERCIAL		PESOS	\$ 115.091.600,00

SON: CIENTO QUINCE MILLONES NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (115.091.600,00).

14.0- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando, los honorarios no dependen en manera alguna de aspectos del informe, no existe ningún interés particular ni especial en el valor asignado, es decir que se obra con total imparcialidad e independencia sin parentesco con los propietarios o interesados del presente estudio.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe, no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, ni interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

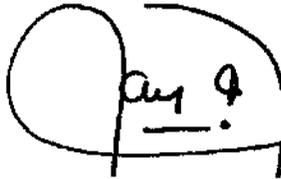
El presente avalúo tiene una validez para efectos financieros de noventa (90) días por las fluctuaciones monetarias en los mercados financieros; para efectos de reclamaciones e indemnizaciones de ciento ochenta días (180) únicamente; para efectos legales o trámites jurídicos de un (1) año calendario, a partir de la fecha de radicación o entrega del avalúo; y para efectos de recibir o dar el predio en dación en pago, debe someterse a la oferta y la demanda en el momento de la liquidación del

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

crédito y la subasta de remate, teniendo en cuenta la mejor oferta, ya que el avalúo sólo es la base del univalor para definir cualquier valor de enajenación.

Con el presente espero haber cumplido su gestión, cuyo informe se ajusta a la realidad física actual del inmueble, cualquier diferencia no conforme con el presente estudio, puede ser objetada dentro de los cinco (5) días hábiles al recibo de este ante el IGAC-CATASTRO, Oficina Seccional conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1.998 y 422 del 2000, Ley 546 y 550 DE 1.999, y resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC.

15.0 NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR
R.A.A. # AVAL-14211235

16. ANEXOS

Registro fotográfico.
Fotocopia R.A.A. de Perito Avaluador.

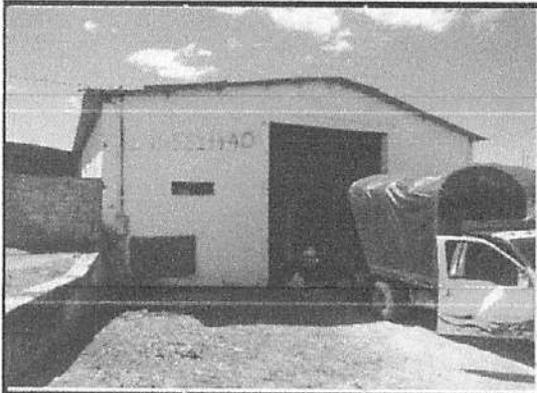
JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

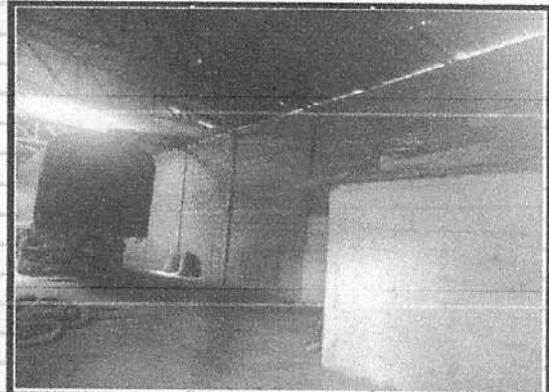
REGISTRO FOTOGRAFICO

PREDIO RURAL: LOS NARANJOS - VEREDA RIO FRIO
ABREGO - NORTE DE SANTANDER

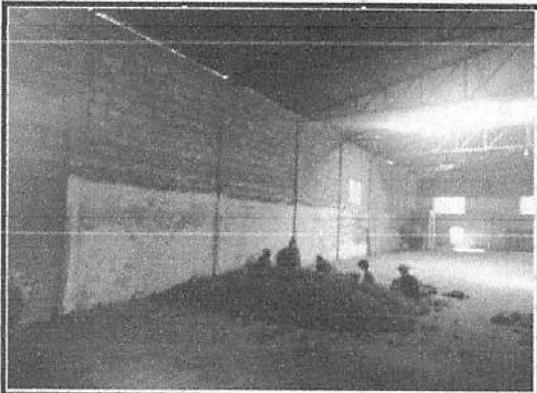
AV N° 019-2019



UBICACION BODEGA



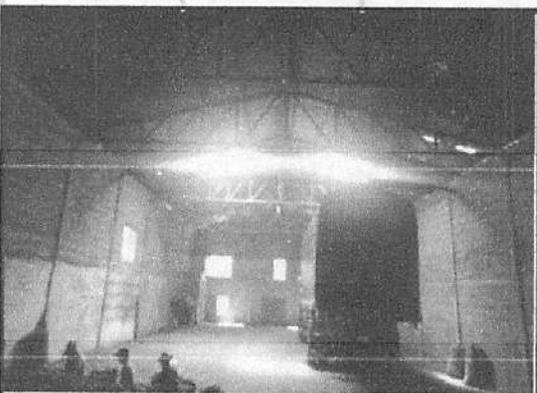
INFRAESTRUCTURA INTERNA



ASPECTO INTERNO DE LA BODEGA



COLUMNAS Y VIGAS



ESTRUCTURA HIERRO CUBIERTA ZIN

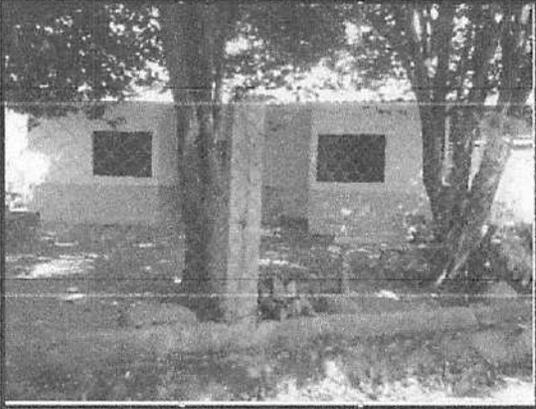
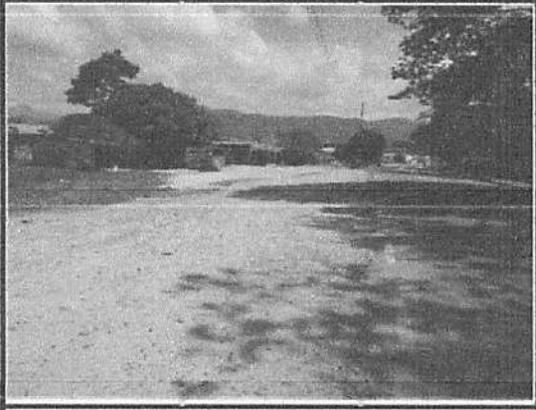


VIA ACCESO UBICACION BODEGA

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander
Celular: 315 - 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO

AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS

REGISTRO FOTOGRAFICO	
PREDIO RURAL: LOS NARANJOS - VEREDA RIO FRIO	
ABREGO - NORTE DE SANTANDER	
	AV N° 019-2019
	
VIVIENDA SECTOR CONTIGUA A BODEGA	VIVIENDA EN EL SECTOR
	
VIVIENDAS EN EL SECTOR	ACABADOS PARED Y CIELO RASO
	
VIA DE ACCESO AL PREDIO	VIA DE ACCESO AL PREDIO

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander
Celular: 315 - 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBRAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS



PIN de Verificación: 99990995



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV
NIT: 900670027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JOSE JAIR RONDON LOZANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14211235, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-14211235.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE JAIR RONDON LOZANO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Obras de Infraestructura
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Semovientes y Animales

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BUCARAMANGA, SANTANDER

Dirección: CARRERA 23 # 30 - 25 TORRE 2 APTO. 401 PARQUE CONDOMINIO CAJASAN

Teléfono: 3158547516

Correo Electrónico: josejair0125@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE JAIR RONDON LOZANO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14211235.

El(la) señor(a) JOSE JAIR RONDON LOZANO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores - ANAV.

Página 1 de 2

Carrera 23 No 30-25, torre 2 Apto. 401 Conjunto Residencial Parque Condominio Cajasan
Bucaramanga - Santander
Celular: 315 – 8547516 - Email: josejair0125@gmail.com

JOSE JAIR RONDON LOZANO
AVALUADOR EN URBANOS, RURALES - OBAS INFRAESTRUCTURA
INMUEBLES ESPECIALES, MAQUINARIA FIJA - EQUIPOS Y MAQUINARIA MOVIL
MAQUINARIA Y EQUIPOS ESPECIALES - SEMOVIENTES
PLANIFICACION CREDITOS - DIVISION MATERIAL DE TERRENOS



PIN de Validación: 22260295



PIN DE VALIDACIÓN

22260295

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 Agosto del 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Página 2 de 2