

DATOS GENERALES

CLASE DE AVALUO: COMERCIAL

**PROPIETARIOS: MARTHA CECILIA TRIANA MEDINA
REYES JULIO TRIANA MEDIN**

**SOLICITANTE: WILMAR ALEXANDER CARDEÑO
BASTIDAS**

UBICACIÓN: VEREDA SAN LORENZO

MUNICIPIO: CIMITARRA

18 DE SEPTIEMBRE DEL 2023

AVALÚO COMERCIAL

I.	<u>MEMORIA DESCRIPTIVA</u>	
1.1	<u>TIPO DE PROPIEDAD:</u>	PREDIO RURAL
1.2	<u>DIRECCIÓN:</u>	PREDIO DENOMINADO EL VERGEL III, UBICADO EN LA VEREDA SAN LORENZO
1.3	<u>PROPIETARIO:</u> MARTHA CECILIA TRIANA MEDINA REYES JULIO TRIANA MEDINA	



1.4	<u>SOLICITANTE(S) DEL AVALÚO:</u> WILMAR ALEXANDER CARDEÑO BASTIDAS	
1.5	<u>DESTINO DEL AVALÚO:</u> JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE CIMITARRA. RADICADO 2019-00200-00 PROCESO EJECUTIVO	

II.	<u>INFORMACIÓN GENERAL</u>	
2.1	<u>OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:</u> CALCULAR EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD DESCRITA EN EL PRESENTE AVALUO Esta valuación se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en	

	un mercado abierto. <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.
2.2	<u>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:</u> 05 de septiembre del 2023 Practicada por la Perito DORA CECILIA CASTRO SANCHEZ
2.3	<u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u> 18 de septiembre del 2023. Realizado por la Perito DORA CECILIA CASTRO SANCHEZ
2.4	<u>CREDENCIALES DE LA PERITO</u> Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio: S0024034 Registro Abierto de Avaluadores. AVAL - 63459347
2.5	<u>RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:</u> 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). 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 hará con autorización escrita de esta, salvo, en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
2.6	<u>DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):</u> 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. El evaluador 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 evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. .
--	---

2.7	<u>CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:</u> 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.
-----	--

2.8	<u>VIGENCIA DEL AVALÚO:</u> 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.
-----	---

2.9	<u>LOCALIZACIÓN:</u> <u>PAÍS:</u> Colombia. <u>DEPARTAMENTO:</u> Santander 
-----	---

	<u>MUNICIPIO:</u> Cimitarra <u>AREA:</u> RURAL
--	---

2.10	<u>PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:</u> La principal vía de acceso es la carretera conocida como la Troncal del Magdalena Medio, la cual conduce al Municipio de Cimitarra, esta vía en términos generales se encuentra en buen estado, antes de llegar al aeropuerto se toma una carretera veredal sin pavimentar con un recorrido aproximado de tres kilómetros
------	--

2.11	<u>TRANSPORTE:</u> Cuenta con buen tráfico de servicio público hasta la vía principal, desde ese punto hasta el bien inmueble objeto de avalúo, se llega en vehículo particular
------	---

III.	<u>ASPECTOS JURÍDICOS</u>
	<u>No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.</u>

IV.	<u>TITULACIÓN Y TRADICIÓN:</u>
	<u>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:</u>
4.1	Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si. Escritura de adquisición: Si Recibo(s) del Impuesto Predial: No. Licencias de Construcción: No
4.2	<u>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</u> 324-66768
4.3	<u>CODIGO CATASTRAL:</u> 000100050019000

V.	<u>USOS PERMITIDOS:</u> Agropecuario
-----------	--

VI	<u>ZONAS DE AMENAZA:</u> El predio no se encuentra en una zona de amenaza por inundación de categoría media y no se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.
6.1	<u>ÁREA DE RONDAS DE RÍO:</u> El predio no se encuentra afectado por corredor ecológico de ronda.
6.2	<u>ZONA DE RESERVA VIAL:</u> El predio no se encuentra en zona de reserva vial para la malla vial arterial.
VII.	<u>CARACTERISTICAS DEL TERRENO:</u>
7.1	<u>TOPOGRAFIA;</u> El terreno cuenta con una topografía plana y estable, con ondulaciones hacia el sector posterior
7.2	<u>CERRAMIENTOS;</u> El terreno no cuenta con enceramiento posterior
7.3	<u>FORMA;</u> El terreno tiene forma irregular,
VIII.	<u>LINDEROS:</u> NORTE: Del punto 23 al punto 20 con zona de protección quebrada San Lorenzo en longitud de 341 metros ESTE: Del punto 20 al punto 15 con Emma Yolanda Triana Medina y Omar Yesid Triana Medina en una longitud de 626 metros SUR: Del punto 15 A al punto 15 con Olegario Pinilla en longitud de 124 metros del punto 15 al punto 14 A con Mario Caviedes Garzón en una longitud de 274 metros OESTE: Del punto 14 A al punto 23 con Isaura Triana Medina y Julieta Triana Medina en una longitud de 711 metros y encierra

8.1	<u>ÁREA DEL TERRENO:</u> Veinticuatro hectáreas Ochocientos cuarenta y dos metros cuadrados (24 Ha + 842 M2)
<u>IX. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE</u>	
9.1	<u>DESCRIPCION DEL BIEN INMUEBLE:</u> El predio El Vergel III, ubicado en la Vereda San Lorenzo, jurisdicción de Cimitarra, Departamento de Santander, al cual se ingresa desde el predio colindante, no cuenta con vía independiente, por lo cual, se puede llegar al mismo, en vehículo hasta la entrada principal del predio sirviente, luego se toma un sendero que da acceso al bien inmueble, objeto del presente informe, no cuenta con encerramientos perimetrales, el pasto que se observa es natural, en el sector posterior se evidencia un bosque con arboles nativos de la región, no cuenta con ninguna construccion
9.2	<u>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</u> Al momento de la visita, no se observó ninguna actividad
9.3	<u>SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR Y SU ESTADO:</u> El predio no cuenta con servicios públicos
9.4	<u>ESTADO DE CONSERVACIÓN:</u> El bien inmueble se encuentra en regular estado de conservación.
<u>X. ASPECTOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE</u>	
	<u>COMERCIABILIDAD:</u> Debido a las características del inmueble y dependiendo del precio, este predio es fácil de comercializar. <u>CENTROS DE ATRACCIÓN ECONÓMICA:</u> Cercanía a la zona urbana del Municipio de Cimitarra. <u>ANÁLISIS DE AVALÚOS PRACTICADOS EN EL SECTOR:</u> Se han tenido en cuenta avalúos practicados en el sector y en sectores aledaños u homogéneo

XI.	<u>INVESTIGACIÓN DEL MERCADO:</u> Se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores aledaños con características similares, tanto físicas como económicas al predio que estamos avaluando; estas fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio, así mismo y ante la poca oferta se realizó encuesta con personas del sector y expertos peritos
------------	--

XII.	<u>MÉTODO(S) VALUATORIO(S)</u> 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. Para la fijación del avalúo se tienen en cuenta los siguientes conceptos, criterios y principios generales de valuación: • Tierra, propiedad y bienes • Mayor y mejor uso • Principio de sustitución • Precio, costo, mercado y valor • Valor del mercado • Enfoques o métodos de valuación. Objetividad Certeza de Fuentes Transparencia Integridad y suficiencia Independencia Utilidad
-------------	---

12.1	<u>MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:</u> Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios.
-------------	--

XIII.	<u>CONSIDERACIONES ESPECIALES</u> Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitación. El 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 intrínsecos como extrínsecos se comentan a continuación:
--	---

13.1	<u>FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:</u> • La cercanía del inmueble al casco urbano del Municipio de Cimitarra. • Fácil acceso • Estado actual de conservación
------	--

13.2	<u>CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:</u> La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre. El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable. El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.
------	--

XIV.	<u>DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO</u>
	Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas: • Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador 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"). • 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.

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 Avaluador 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.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador 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 evaluador 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 evaluador 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.

XV.

AVALÚO COMERCIAL

<u>TIPO DE PROPIEDAD:</u>	INMUEBLE RURAL
----------------------------------	----------------

<u>DIRECCIÓN:</u>	PREDIO EL VERGEL III, VEREDA SAN LORENZO
--------------------------	--

DEPENDENCIA	ÁREA m²:	V/m² \$:	V/TOTAL \$:
AREA DEL LOTE	240.842	1500	325.513.700

Teniendo en cuenta su ubicación, estado actual, me permito conceptuar que el bien inmueble descrito en el presente informe, se encuentra dentro del orden de: **TRESCIENTOS VEINTICINCO MILLONES QUINIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$325.513.700)**

OBSERVACION: De acuerdo a lo solicitado por el contratante, es de resaltar que el bien inmueble con Matricula Inmobiliaria No. 324-66768, figuran como propietarios la señora MARTHA CECILIA TRIANA MEDINA Y REYES JULIO TRIANA MEDINA, por lo cual, para el presente informe se determinara la cuota parte que le corresponde al señor REYES JULIO TRIANA MEDINA, esto es, el 50% del bien inmueble descrito en el presente informe, lo cual se encuentra dentro del orden de **CIENTO SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$162.568.350).**

Atentamente,



DORA CECILIA CASTRO SANCHEZ
RAA. No. AVAL - 63459347
CC. 63.459.347
CEL. 3133563525
Email: doracecilia@hotmail.com

XVI. ANEXOS

Registro Fotográfico

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEPULA DE CIUDADANIA

NUMERO **63.459.347**
CASTRO SANCHEZ
APELLIDOS
DORA CECILIA
NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **04-MAR-1972**
BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.57
ESTATURA **O+** **F**
G.S. RH SEXO
29-JUN-1990 BARRANCABERMEJA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ABEL SANCHEZ TORRES



A-2701900-00158808-F-0083458347-20090808 0012285882A 1 7170002550



PIN de Validación: bc400b28



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



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DORA CECILIA CASTRO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63459347, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 09 de Abril de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-63459347.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DORA CECILIA CASTRO SANCHEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 3



PIN de Validación: bc400b28



Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Abr 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bc400b28



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BARRANCABERMEJA, SANTANDER

Dirección: CALLE 25 N 32 B 09

Teléfono: 3133563525

Correo Electrónico: doracecilia@hotmail.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) DORA CECILIA CASTRO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 63459347.

El(la) señor(a) DORA CECILIA CASTRO SANCHEZ 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.

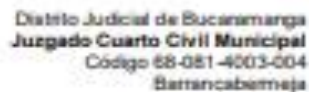


PIN DE VALIDACIÓN

bc400b28

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 veintinueve (29) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



DEYBI FABIAN PINILLA RIOS
QUEZ

RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO



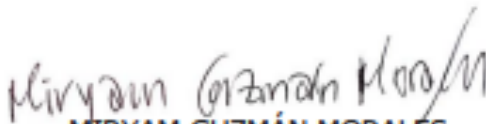
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

LA SUSCRITA JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANCABERMEJA

CERTIFICA QUE:

La señora DORA CECILIA CASTRO SÁNCHEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 63.459.347 expedida en Barrancabermeja, la que se encuentra inscrita a la auto reguladora de evaluadores ANAV, ha venido prestando sus servicios en este Despacho Judicial como perito evaluador, desde el 13 de mayo de 2013 a la fecha, cargo que ha desempeñado a cabalidad.

Se expide esta certificación por solicitud verbal de la interesada, señora DORA CECILIA CASTRO SÁNCHEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 63.459.347 expedida en Barrancabermeja, a los veintiocho (28) días del mes de noviembre de dos mil veintidós (2022).


MIRYAM GUZMÁN MORALES
JUEZ