

**DATOS GENERALES**

**CLASE DE AVALUO:           COMERCIAL**

**PROPIETARIA:               ANGELA MARCELA BUSTOS PINEDA**

**UBICACIÓN:                 VEREDA VUELTA DE LA OREJA,  
CENTRO POBLADO TOROBA ALTA**

**MUNICIPIO:                 BOLIVAR**

**09 DE MARZO DEL 2023**

**AVALÚO COMERCIAL**

<b>I.</b>	<b><u>MEMORIA DESCRIPTIVA</u></b>	
1.1	<b><u>TIPO DE PROPIEDAD:</u></b>	PREDIO RURAL
1.2	<b><u>DIRECCIÓN:</u></b>	PREDIO DENOMINADO EL ABARCO, VEREDA VUELTA DE LA OREJA, CENTRO POBLADO TOROBA ALTA, MUNICIPIO DE BOLIVAR, DEPARTAMENTO DE SANTANDER
1.3	<b><u>PROPIETARIO:</u></b>	ANGELA MARCELA BUSTOS PINEDA



1.4	<b><u>DESTINO DEL AVALÚO:</u></b>	AUTORIDAD COMPETENTE A QUIEN LE INTERESE
<b>II.</b>	<b><u>INFORMACIÓN GENERAL</u></b>	
2.1	<b><u>OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:</u></b>	<p>CALCULAR EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO DESCRITO EN EL PRESENTE AVALUO.</p> <p>Esta valuación se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en un mercado abierto.</p> <p><b><u>Valor de venta de mercado:</u></b> 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</p>

272

	libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.
--	--

2.2	<b><u>FECHA DE INSPECCIÓN DEL PREDIO:</u></b> 04 de marzo del 2023 Practicada por la Perito <b>DORA CECILIA CASTRO SANCHEZ</b>
-----	--

2.3	<b><u>FECHA DE REALIZACIÓN DEL PRESENTE INFORME:</u></b> 09 de marzo del 2023. Realizado por la Perito <b>DORA CECILIA CASTRO SANCHEZ</b>
-----	---

2.4	<b><u>CREDENCIALES DE LA PERITO</u></b> Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio: S0024034  Registro Abierto de Avaluadores: AVAL-63459347
-----	--

2.5	<b><u>RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:</u></b> El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad evaluada 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	<b><u>DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):</u></b> El evaluador 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.

273

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

III	<b><u>LOCALIZACIÓN:</u></b>
3.1	<u>PAÍS:</u> Colombia.
3.2	<u>DEPARTAMENTO:</u> Santander
3.3	<u>MUNICIPIO:</u> Bolívar
3.4	<u>AREA:</u> Rural

3.5	<b><u>PRINCIPALES VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:</u></b> La principal vía de acceso al bien inmueble objeto del presente avalúo, es la carretera que del Municipio de Cimitarra conduce al Corregimiento La India, con un recorrido aproximado de 18 kilómetros, en el sitio conocido como al alto de la vuelta de la oreja se toma un carreteable a la izquierda, por ésta recorreremos aproximadamente un kilómetro y medio hasta llegar al predio, calzada con terreno destapado en regular estado de conservación.
-----	--

3.6	<b><u>TRANSPORTE:</u></b> Al predio se puede llegar en servicio de transporte tales como buses, camperos o camionetas, con un tiempo de recorrido de aproximadamente media hora, desde el Municipio de Cimitarra.
-----	--

<b>IV</b>	<b>ASPECTOS JURÍDICOS</b>
	<u>No son materia del Avalúo. El Avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.</u>
<b>V.</b>	<b>TITULACIÓN Y TRADICIÓN</b>
5.1	<b>DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:</b> Escritura(s) Adquisición: Si. Certificado(s) de Tradición y Libertad: Si.
5.2	<b>TÍTULO DE ADQUISICIÓN:</b> Escritura No. 0801 del 22/12/2015. Notaría Única de Cimitarra
5.3	<b>MATRÍCULA INMOBILIARIA:</b> 324-66976 <b>CODIGO CATASTRAL:</b> 0002 0005 0072 000
<b>VI</b>	<b>ZONA DE RESERVA VIAL:</b> El predio no se encuentra en zona de reserva vial
<b>VII</b>	<b>USO ACTUAL DEL INMUEBLE:</b> Al momento de la Inspección Ocular al bien inmueble, se evidencio que el uso actual del predio era la actividad ganadera, la misma, según lo consultado en terreno, estaba siendo ejercida por terceros.
<b>VIII</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO:</b>
	El terreno cuenta con las siguientes características:
8.1	<b>TOPOGRAFÍA:</b> La topografía de acuerdo a su relieve se clasifica para todo el terreno como Tipo "A", esto es, como plano que oscila entre 2 y 25%, un restante posee una topografía ondulada la que oscila en un 75% de la totalidad del terreno.
8.2	<b>RECURSOS HIDRICOS:</b> Nacimientos naturales, temporal de buena calidad Artificiales, jagüeyes permanentes en regular estado de conservación.

274

275

8.3	<b><u>CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE</u></b>			
	CLASE AGROLOGICA	RELIEVE	%PENDIENTE	AREA
	Tierras de fertilidad media, clima cálido, suelo franco, arcilloso y buen drenaje.	Plano	25%	29 Ha + 4901 M <sup>2</sup>
		Ondulado	5%	25 Ha

8.4	<b><u>CERRAMIENTOS:</u></b> El terreno cuenta con cerramiento en postes de cemento y alambre para cerca eléctrica
-----	--

8.5	<b><u>FORMA:</u></b> El terreno tiene forma irregular.
-----	---

IX	<b><u>LINDEROS DEL TERRENO:</u></b> Según Escritura No. 0801 del 22/12/2015, Notaría Única de Cimitarra. <b>POR EL NOROCCIDENTE:</b> Del delta 1 al delta 13 con Carmen Rey en longitud de 475.59 metros. <b>POR EL NORORIENTE:</b> Del delta 13 al delta 6 con Segundo Gordillo en longitud de 1379.65 metros. <b>POR EL SUR:</b> Del delta 6 al delta 5 con Rosa Bernal, en longitud de 537.66 metros. <b>POR EL OCCIDENTE:</b> Del delta 5 al delta 1 con Henry Sierra en longitud de 1141.86 metros y encierra.
----	--

9.1	<b><u>ÁREA DEL TERRENO:</u></b> El área de terreno es de cincuenta y cuatro hectáreas, cuatro mil novecientos Un metro cuadrado (54 Ha 4.901 M <sup>2</sup> )
-----	--

X.	<b><u>CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS MEJORAS:</u></b> A continuación, se procede a describir el predio denominado "EL ABARCO", ubicado en el centro poblado Toroba Alto, Jurisdicción del Municipio de Bolívar, Departamento de Santander:
----	---

Se trata de un lote de terreno rural, cuenta con encerramiento en postes de madera y alambre para cercas eléctrica, cuenta con una casa de habitación construida en madera cubierta en lámina de zinc, con cocina y bodega, un establo para el manejo de ganado, construido en estructura metálica, cubierta en láminas de zinc, piso en concreto, así mismo cuenta con jagüeyes, especies arbóreas y aproximadamente 25 hectáreas de pasto mejorados (brecharia Humedicula y Decumbens).

10.1 **ESTADO DE CONSERVACIÓN:**  
El bien inmueble en general se encuentra en buen estado de conservación.

10.2 **SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO:**  
El 98 % de las viviendas de la región poseen el servicio de energía eléctrica permanente.

XI. **INVESTIGACIÓN DEL MERCADO:**  
Directa:  
Se tuvieron en cuenta las fuentes consultadas sobre precios de hectáreas con igual o diferente explotación económica, relieve, servicios, suelo, con diferentes propietarios del sector, personas con conocimiento del mercado inmobiliario y condiciones físicas de los predios, dentro de las fuentes tenemos a los señores: GUILLERMO GARZON, (antiguo propietario del predio). WILSON LOPEZ (comisionista de bienes raíces) ORLANDO MEJIA SILVA (propietario finca del sector)

XII. **MÉTODO(S) VALUATORIO(S):**  
El presente Avalúo se ha practicado mediante el método de la aproximación por comparación directa del mercado, materiales, técnicas utilizadas y lo investigado en el sector, así mismo la investigación de precios se complementó con el concepto de varios peritos evaluadores, para determinar el valor de la hectárea de terreno en el sector.

ENCUESTADO	PROFESION	CONTACTO
NAREYA ESPITIA DORA	ABOGADA - PERITO	3125762702
JUAN CARLOS DIAZ	PERITO	3175784494
ANGEL RINCON	INGENIERO - PERITO	3123785065
VICTOR EMILIO CUADROS	PERITO	3115239221

XIII. **CONSIDERACIONES ESPECIALES:**  
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 FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES:**

Por su ubicación del inmueble.  
 La valorización de este sector se ve favorecida por la cercanía al casco urbano del Municipio de Cimitarra  
 La implementación de un nuevo cultivo en el sector, como lo es de la guanábana con muy buenos resultados productivos y financieros del sector.  
 El mantenimiento de la vía de acceso y la terminación de la pavimentación de la Troncal del Carare.

**13.2 SITUACION DE ORDEN PUBLICO:**

El sector donde se encuentra el bien inmueble no registra problemas de orden público.

**13.3 COMERCIALIZABILIDAD:**

Debido a las características del inmueble y dependiendo del precio, este predio es fácil de comercializar

**13.4 CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE:**

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.

278

El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

<b>XIV. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO</b>	
	<p>Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 "Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo").</li></ul> <p>Se declara que:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.</li><li>• Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.</li><li>• El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.</li><li>• Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.</li><li>• La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.</li><li>• 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.</li><li>• El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.</li><li>• El evaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble donde están levantadas las mejoras objeto de valuación, y Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.</li><li>• Para la determinación del valor comercial de las mejoras se tendrán en cuenta por lo menos el área de construcciones existentes autorizadas legalmente y las obras adicionales o complementarias existentes.</li></ul>

<b>XV VALOR COMERCIAL DEL PREDIO:</b>			
<b>DEPENDENCIA:</b>	<b>ÁREA m<sup>2</sup>:</b>	<b>V/m<sup>2</sup> \$:</b>	<b>V/TOTAL \$:</b>
TERRENO	544.901	\$320	\$174.368.320

**15.1 INFRAESTRUCTURA**

<b>CANTIDAD</b>	<b>DETALLE</b>	<b>AREA CONSTRUIDA EN M 2</b>	<b>VALOR UNITARIO</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
1	CASA DE	131	\$23.000	\$3.013.000

	HABIATCION			
1	CORRAL	336	\$85.000	\$28.560.000
<b>TOTAL</b>				<b>\$31.573.000</b>

**15.2 PASTOS**

CLASE	HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR TOTAL
Mejorados	25	\$890.000	\$22.250.000

**15.3 JAGUEY**

DETALLE	AREA EN M3	VALOR UNITARIO EN M3	VALOR TOTAL
Jagüey 1	504	\$12.000	\$6.048.000
Jagüey 2	332	\$162.000	\$3.984.000
<b>TOTAL</b>			<b>\$10.032.000</b>

**TOTAL VALOR COMERCIAL DE DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "EL ABARCO"**

DETALLE	V/R TOTAL
TERRENO	\$168.919.310
INFRAESTRUCTURA	\$31.573.000
PASTOS	\$22.250.000
JAGUEY	\$10.032.000
<b>GRAN TOTAL</b>	<b>\$238.223.320</b>

Me permito conceptuar que el valor comercial del bien inmueble denominado "EL ABACO", con Matricula Inmobiliaria No. 324-66976, VEREDA VUELTA DE LA OREJA, CENTRO POBLADO TOROBA ALTA, MUNICIPIO DE BOLIVAR, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, se encuentran dentro del orden de:

**DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS MCTE (\$238.223.320)**

Atentamente,

  
DORA CECILIA CASTRO SANCHEZ  
RAA. AVAL 63459347  
CC. 63.459.347  
CEL. 3133563525  
Email: [doracecilia@hotmail.com](mailto:doracecilia@hotmail.com)

**XX. ANEXOS**

Registro Fotográfico