AVALUO COMERCIAL
AV 515_CESAR_2023

PREDIO SUB-SEDE CHIMICHAGUA

DIRECCIÓN:	*Carrera 7ª con Calle 1 Barrio Villa Esther.*
SOLICITADO POR:	*SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE - SENA CONTRATO No. CO1.PCCNTR.5515012, "Contratar la consultoría para realizar avaluó comercial de tres predios a cargo del SENA Regional Cesar, ubicados en los municipios de Curumaní, Chimichagua y Valledupar"*
BIEN A AVALUAR:	*Predio rural Sub sede Chimichagua, Carrera 7ª con Calle 1 Barrio Villa Esther, ubicado en el municipio de Chimichagua, departamento del Cesar.*
FECHA:	*04 de diciembre de 2023*

C O N T E N I D O

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

2. TITULACIÓN.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.

4. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

5. VERIFICACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA, CON EL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR PLANEACIÓN.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO.

7. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

8. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.

9. METODOLOGÍA DE AVALÚO.

10. LIQUIDACIÓN – AVALUO COMERCIAL

11. ANEXOS

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. ALCANCE VALUATORIO

El presente avalúo tiene como alcance definir el valor comercial del predio: Sub sede Chimichagua, Carrera 7ª con Calle 1 Barrio Villa Esther, Chimichagua – Cesar.

1.2. TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial (terreno).

1.3. MARCO LEGAL O NORMATIVO

- ***Decreto 1420 de 1998 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público****., "por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos·.*

- ***Decreto 422 de 2000 del Ministerio de Desarrollo Económico.*** *Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999*

- ***Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC,*** *Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.*

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO

SERVICIO NACIONAL DE APREDIZAJE - SENA REGIONAL CESAR

1.5. FECHA DE LA VISITA

16 de noviembre de 2023

1.6. FECHA DEL INFORME

04 de diciembre de 2023.

1.7. TIPO DE INMUEBLE

Predio identificado con el Numero predial: 00-03-0001-00033-000, ubicado en la dirección: Carrera 7ª con Calle 1 Barrio Villa Esther, en el municipio de Chimichagua.

1.9. MUNICIPIO

Chimichagua.

1.10. DEPARTAMENTO

Cesar.

1.11. USO Y DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE

En la actualidad el predio presenta un uso Institucional.

1.12. UBICACIÓN ESPECÍFICA

El predio se ubica en sector de Chambacu de la zona sur-occidental del municipio, en el Barrio Villa Esther.

Coordenadas: 9,253506 N -73,819359 W

A continuación, se muestra la localización de la Subsede Chimichagua.

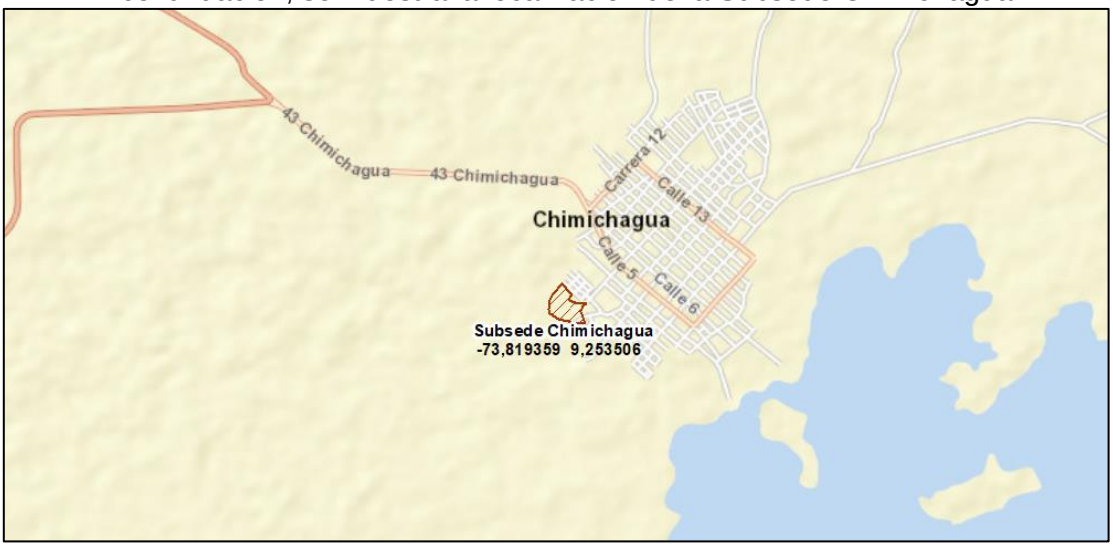


Fig. 1 Localización de la zona objeto de avalúo
Fuente: Propia

1.13. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

- *Certificado de tradición matrícula inmobiliaria de fecha 17 de Noviembre de 2023.*
- *Copia de la última escritura pública.*
- *Certificado de uso del suelo.*
- *Documento de estratificación del predio.*

1.14. DOCUMENTOS ADICIONALES CONSULTADOS

- ✓ COPIA DIGITAL DEL ACUERDO MUNICIPAL NO 019 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2001, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA – CESAR.

- ✓ Mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Cesar – Geoportal IGAC

- ✓ Mapa de Capacidad de Uso del suelo del Territorio Colombiano a escala 1:100.000. Departamento: Cesar - Geoportal IGAC.

2. TITULACIÓN

(Este resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos).

2.1. PROPIETARIOS

SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE -SENA

2.2. TÍTULOS DEL PROPIETARIO

Escritura 131 del 29 de mayo del 2002, Notaría Única de Chimichagua.

2.3 IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

MATRICULA INMOBILIARIA	*CÉDULA CATASTRAL*	*NOMBRE DEL PREDIO SEGÚN CTL*
192-21896	00030001000033000	CASA UNIVERSIDAD POPULAR DEL CESAR

Tabla 1. Identificación del predio objeto de avalúo
Fuente: Certificado de Tradición.

2.5. OBSERVACIONES

- *La información jurídica consignada en el presente informe no corresponde a un estudio formal de los títulos.*
- *Se deja constancia que el predio objeto en estudio se analizará y tasará económicamente, corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos es tomada de la información del certificado de libertad y tradición suministrada por la entidad contratante. Se determinará el valor comercial de toda el área de terreno del predio, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad en mayor extensión.*

2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

3.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN

El sector en donde se encuentra ubicado el predio objeto de avalúo está ubicado en la parte sur occidental del municipio, delimitado de la siguiente manera:

POR EL NORTE: Institución educativa La Inmaculada

POR EL SUR: Ciénaga de Zapatosa.

POR EL ORIENTE: Cementerio.

POR EL OCCIDENTE: Finca La Heroica

3.2. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO[1]

CHIMICHAGUA - CESAR	
Identificación	
Nombre:	Chimichagua
Nit:	892.300.815-1
Código DANE:	20175
Región:	Caribe
Entorno de Desarrollo (DNP):	Temprano
Categoría Ley 617 de 2000:	6
Gentilicio	Chimichaguero, -a
Geografía	
Coordenadas Geográficas	9°15′28″N 73°48′48″O
Superficie	1.425 Km2 (142,500 Ha)
Área sobre el departamento	6%
Densidad Poblacional	25,42 Hab / Km2
Altitud	Media 49 m s. n. m.
clima	temperatura promedio anual es de 30º C, pero en temporada de calor la temperatura llega hasta los 40º C.

Límites: El Municipio de Chimichagua Limita por: El Norte con el Municipio de Astrea. Por el sur: con los municipios de Pailitas y Tamalameque. Por el este con los municipios de: Curumaní y Chiriguaná. Y por el oeste con el municipio de El Banco, Magdalena.

Para el año 2020 según cifras de la Ficha Territorial del Departamento Nacional de Planeación DNP, la población del Municipio de Chimichagua es de 36.229 habitantes, la cual representa el 2,8% de la población del Departamento.

3.3. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA O ACTIVIDAD PREDOMINANTE.

El sector agropecuario es el renglón primario del municipio, está representado por tres sectores el sector agrícola, pecuario y pesquero, que están acorde con la vocación de sus habitantes.

Se desarrollan actividades como la cría de ganado bovino, posicionándonos como una región de ganadería de doble propósito, con niveles mínimo aceptables de explotación, de igual manera se desarrolla la pesca artesanal y la acuicultura en este orden la cría de aves de corral y especies menores como: porcinos, caprinos-ovinos y equinos, tiene además gran relevancia para la economía del municipio la producción y comercialización de queso. Como actividad secundaria la actividad Agrícola como la siembra de Maíz, Yuca, Ahuyama, Patilla y Cítricos (limón, Naranjas en sus diversas variedades) principalmente.

[1] *https://www.chimichagua-cesar.gov.co/CovidNormatividad/PLAN%20DE%20DESARROLLO%20CHIMICHAGUA%20PRODUCTIVA%202020-2023.pdf*

3.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLOGICAS[2]

La temperatura promedio anual es de 30 °C, pero en temporada de calor la temperatura llega hasta los 40 °C. La humedad relativa es del 70% y en época de lluvia se recogen hasta 1200 mm. Los climas predominantes en esta subregión son el tropical lluvioso y tropical seco, este último se caracteriza por tener dos estaciones secas.

*3.*5. RECURSOS HIDROLÓGICOS[3]

El municipio cuenta con el espejo más grande de agua dulce de Latinoamérica y afluentes de agua, se halla distribuido en el territorio de nuestro municipio así: "La ciénaga de Zapatosa está ubicada en la parte baja del río Cesar, cubre una gran depresión geológica de una superficie de 310 kilómetros cuadrados que almacenan más de mil millones de metros cúbicos de agua impidiendo que las corrientes del río Cesar, el cual tiene un recorrido de 280 km navegable solo para embarcaciones pequeñas, se suman a las del río Magdalena. En esta región se encuentran las poblaciones de El Banco, Chimichagua, Chiriguaná y otras poblaciones aledañas; que derivan su mayor economía de la pesca y de un tipo especial de ganadería sobre pastos naturales comunales que crecen exuberantemente cuando bajan las aguas.

En la misma zona se forman otras ciénagas de menor capacidad, como las ciénagas de Pancuiche, Pujango, Alfaro, Guáimaral, Bochinche, Cambú, y Saha ya. Además, los ríos limón y el Cesar.

3.6. VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO (IDENTIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS).

El municipio cuenta con buena conectividad vial terrestre, desde la cabecera municipal con salida hace el norte del país, está la vía nacional 4313 que conecta con el corregimiento de cuatro vientos y la ruta del sol; por la misma vía nacional 4313 se conecta la cabera con el municipio de El Banco y de ahí hacia el interior del país.
Desde el corregimiento de Saloa se conecta con el corregimiento de Las Vegas y la Ruta del Sol, al igual que desde el corregimiento de La Mata. Vías que se encuentran en un estado de transitabilidad aceptable.

Para acceder al predio se toma Carrera 6 en sentido sur occidente, cruzando hacia la Calle 1.

3.7. SERVICIOS PUBLICOS E INFRAESTRUCTURA (SECTOR)

La prestación de servicios de acueducto en la cabecera municipal se hace a través de servicios públicos ACUACHIM E.S.P, la cual tiene la responsabilidad de administra los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo en la cabecera municipal, cuenta con 2.319 usuarios adscrito a la empresa.

En el servicio de Acueducto tiene una cobertura del 64,08% a nivel municipal, de los cuales, en la cabecera el porcentaje de cobertura es de 97,04% y en la zona rural de 49,42%.

---

[2] *https://es.wikipedia.org/wiki/Chimichagua*
[3] *https://www.chimichagua-cesar.gov.co/CovidNormatividad/PLAN%20DE%20DESARROLLO%20CHIMICHAGUA%20PRODUCTIVA%202020-2023.pdf*

La cobertura del servicio de alcantarillado en el municipio es del 31,99%, el cual se concentra únicamente en la cabecera con una cobertura del 95,02%.

La prestación de este servicio se da únicamente en la cabecera de manera deficiente, con una cobertura urbana del 81,55%; a nivel municipal la cobertura es del 27,44%.

La cobertura en cuanto a viviendas ocupadas con personas presentes que tienen servicio de energía eléctrica en el municipio es del 96,6%, y en la zona rural el 89,3%.

3.8. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

La mayor extensión del municipio está formada por planicies suavemente ondulada con pendientes que no sobrepasan el 12% del territorio municipal, sin embargo, existen sectores cuyo relieve es más accidentado con pendientes de la cordillera oriental, que alcanzan hasta el 25% del territorio municipal y donde pueden apreciarse estratos rocosos y areniscos consolidados. La mayor elevación en lugares aledaños a la cabecera municipal es el cerro que encierra la leyenda del eccehomo.

3.9. ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

- ✓ **Capacidad de uso:** El terreno comprendido en el presente avalúo se encuentra principalmente en la unidad cartográfica de suelo de capacidad de uso 6es-W, con una menor área en la unidad ZU como se muestra en la siguiente imagen:

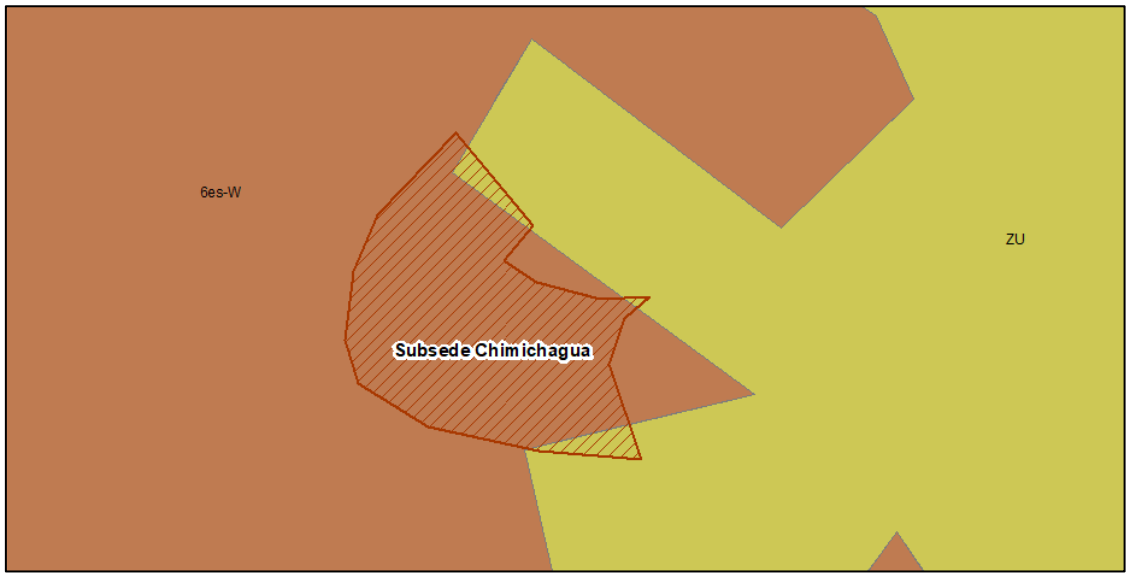


Fig. 2 Capacidad de uso del suelo
Fuente: Mapa de capacidad del uso del suelo Departamento del Cesar- IGAC

- ✓ **Suelos:** el terreno comprendido en el presente avalúo se encuentra en las unidades cartográficas de suelo LWBa2 y ZU como se muestra en la siguiente imagen:

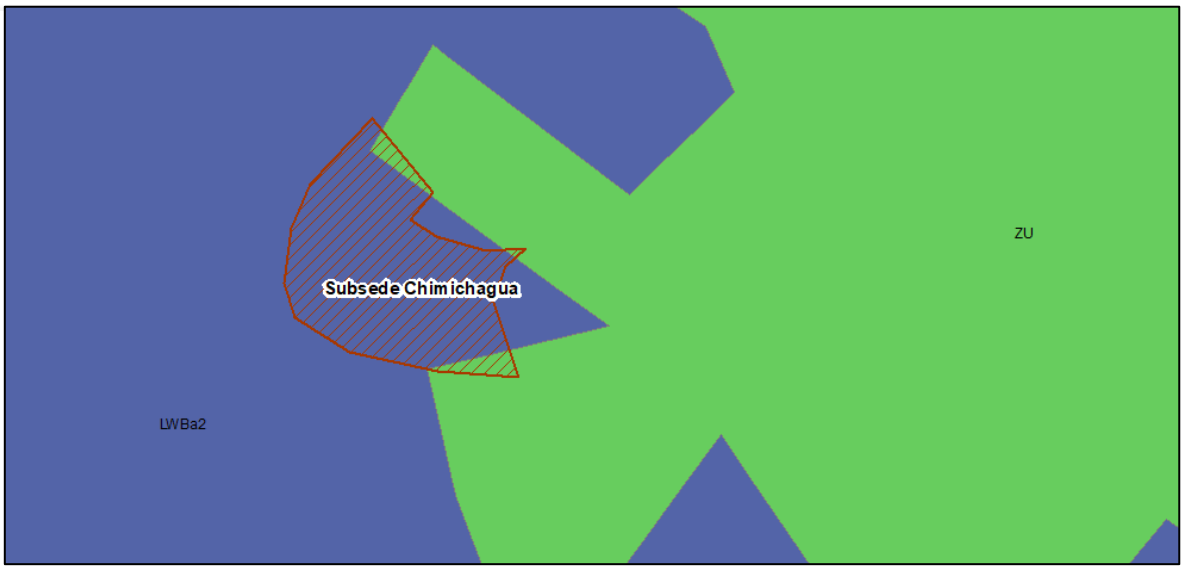


Fig. 3 Unidad cartografía de suelos
Fuente: Mapa de suelos Departamento del Cesar - IGAC

3.10. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO DEL SECTOR

En general la situación de orden público se considera normal y se observó presencia de las autoridades para el desarrollo de actividades institucionales.

3.11. VALORIZACION DEL SECTOR

Valorización media a mediano y largo plazo, se observa una tendencia media en vender los inmuebles; la buena disponibilidad a vías principales y la facilidad a contar con todos los servicios públicos; agua, gas, energía, alcantarillado y acueducto.

4. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente el ACUERDO MUNICIPAL NO 019 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2001, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA – CESAR. determina entre otros, los usos del suelo y el tratamiento para las diferentes zonas del municipio.

4.1. DECRETOS Y/O ACUERDOS REGLAMENTARIOS

ACUERDO MUNICIPAL NO 019 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2001, POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA – CESAR.

4.2. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en el PBOT antes mencionado y el Certificado de uso del suelo expedido por la secretaría de planeación del municipio con fecha 21 de noviembre de 2023, clasifica el predio objeto de estudio dentro de la siguiente categoría:

Tipo de suelo: Rural.

ARTICULO TERCERO. El territorio municipal queda clasificado así: suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural y suelo de protección o reserva, de acuerdo con la siguiente descripción:

*SUELO RURAL: conforman esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano. Por lo tanto, toda área por fuera del perímetro urbano de las cabeceras descritas en los numerales 1 y 2, y excluyendo las zonas de reserva o protección, constituye el suelo rural del municipio. (Véase Mapa Uso del suelo del municipio). La zonificación y reglamentación del suelo rural se define en el Anexo **N°** 3 del Documento Técnico.*

4.3. USOS DEL SUELO

CLASIFICACIÓN SEGÚN CERTIFICADO DE USO DEL SUELO

Clasificación de USO DEL SUELO RURAL, de conformidad al Anexo N° 3 ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA, capítulo I CARACTERIZACIÓN:

*Uso del suelo **AGROPECUARIO**, de conformidad al Anexo N° 3 ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA, capítulo II CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO, ítem 1. ÁREA AGRÍCOLA Y PECUARIA.*

No está localizado en ZONA DE ALTO RIESGO, dado que NO se encuentra en ZONA DE AMENAZA, según el MAPA DE AMENAZAS NATURALES del Municipio de Chimichagua, no muestra clasificación como zona de explotación minera, no hace parte de zonas de reserva forestal o de parques naturales, de conformidad con el capítulo 3.1.1 ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN, 3.1.2 ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS, 3.1.4 ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL Y MINERA.

5. VERIFICACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA (ACUERDO MUNICIPAL NO 019 DE 10 DE DICIEMBRE DE 2001), CON EL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR PLANEACIÓN.

El uso actual dotacional no está acorde con el uso del suelo expedido por la secretaria de Planeación Municipal Doctora María Concepción Fernández Lima, de fecha 21 de noviembre del 2023 indicando un uso Agropecuario, sin embargo, se observan que el polígono del predio colinda con el área urbana del municipio y que se desarrolló tratamiento urbanístico, vías pavimentadas, servicios públicos, energía, agua y alcantarillado.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.1 CABIDA SUPERFICIARIA

De acuerdo con el objeto del contrato las construcciones y mejoras no hacen parte del encargo valuatorio, por lo tanto, se procederá solamente a valorar el área de terreno en cada una de sus categorías, según el PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA.

DESCRIPCIÓN	***MATRÍCULA m2***	***Escritura Pública M2***	***Pliegos de contratación m2***	***Catastro m2***
SUB-SEDE CHIMICHAGUA	*26000*	*26000*	*26000*	*30.000*
ÁREA TOTAL	***26.000***	***26.000***	***26.000***	***30.000***

Tabla 2. Cuadro aclaratorio de áreas del objeto de avalúo

FUENTE: Información tomada de matrícula inmobiliaria, escritura pública y pliegos de contratación suministrada por contratante.

6.2. LINDEROS

Los linderos del predio de mayor extensión obran en la Escritura 131 del 29 de mayo del 2002, Notaría Única de Chimichagua.

6.3. FORMA GEOMÉTRICA

Forma regular.

6.4. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE

Tipo (a): plana.

6.5. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Al predio se accede tomando la Carrera 6 en sentido sur occidente, cruzando hacia la Calle 1.

6.6. AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

No hay afectaciones.

6.7. USO ACTUAL

El predio se encuentra actualmente en uso dotacional.

6.8. SERVICIOS PUBLICOS Y DISPONIBILIDAD DE AGUAS

El predio objeto de avalúo cuenta actualmente con servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, alumbrado público, servicio de gas natural y recolección de basuras.

6.9. MEJORAS

No aplica de acuerdo con el objeto del contrato.

7. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

En la inspección al inmueble se observan construcciones no mayores a 3 años, No se valoran de acuerdo con el objeto del contrato.

8. COMPENDIO CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

La ubicación del predio de mayor extensión, del cual es parte integrante el predio objeto del presente avalúo comercial, dentro del área rural del municipio de Chimichagua – Departamento de Cesar, ubica en sector de Chambacu de la zona sur-occidental del municipio, en el Barrio Villa Esther.

- ✓ La sede del Seda en Chimichagua, colinda con el casco urbano de este municipio, por lo que cuenta el inmueble con tratamiento urbanístico, servicios públicos como; energía, agua y alcantarillado.

- ✓ Se aclara que solo se valorara el terreno de la sede el SENA de acuerdo con el objeto del contrato, “Contratar la consultoría para realizar avalúo comercial de tres predios a cargo del SENA Regional Cesar, ubicados en los municipios de Curumaní, Chimichagua y Valledupar”

9. METODOLOGÍA DE AVALÚO

El valor de comercial del predio identificado con Nombre CASA UNIVERSIDAD POPULAR DEL CESAR , el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:

***Método de Comparación o de Mercadeo**. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios rurales dentro del entorno de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: Localización, área de los predios, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de aguas, normatividad, relación frente fondo, entre otros.*

***Método de Costo 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.

CONCLUSIÓNES ECONÓMICAS:

Teniendo en cuenta las condiciones antes mencionadas del mercado inmobiliario de la zona de localización, las características puntuales del predio en estudio de los predios con este uso. Se adoptó como valor para las tres diferentes unidades fisiográfica los siguientes valores:

- *Se concluye entonces que, para hallar el valor del terreno, se hace necesario conocer el valor de los suelos rurales más cercanos al predio objeto de estudio, y sumarle el valor de los urbanismos que pueda apropiar el inmueble.*

- *Con base en lo anterior se realizó una búsqueda de predios que cumplieran las características antes descritas, encontrando sobre esta ocho (3) ofertas de venta de fincas con actividad agrícola en el municipio de El paso y Chimichagua..*

- *Para la determinación del valor comercial del terreno se determina el valor de ha de terreno en suelo rural que se anexa en el item 5 y el tratamiento urbanístico del predio, dando como resultado el valor por metro cuadrado de terreno $22.465 que son Veintidós Mil Cuatrocientos Sesenta y Cinco Pesos M/cte.*

10. LIQUIDACIÓN – AVALUO COMERCIAL

Liquidacion del área de terreno de la sede SENA : Sub sede Chimichagua, Carrera 7ª con Calle 1 Barrio Villa Esther, Chimichagua – Cesar.				
DESCRIPCION	***VALOR UNITARIO***	***UNIDAD***	***CANTIDAD***	***VALOR TOTAL***
LOTE DE TERRENO SEDE SENA	*$ 22,465*	*m2*	***26000***	*$ 584,090,000*
VALORES TOTAL AVALUO				***$ 584,090,000***
SON: Quinientos Ochenta Y Cuatro Millones Noventa Mil Pesos/mcte				

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

Atentamente,

DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN
ING. CIVIL - ESPECIALISTA EN AVALÚOS
Candidato MG. gestión y Evaluación de Proyecto de Inversión- U. Externado
RAA N°. AVAL 1.090.382.265
Tel: 3125451758

Bogotá, 04 de diciembre de 2023

11. ANEXOS

Anexo No 1 Fotografías del predio
Anexo No 2 Estudio de mercado
Anexo No 3 Tratamiento Urbanístico
Anexo No 4 Certificado uso del suelo planeación
Anexo No 5 Certificado del Avaluador – RAA

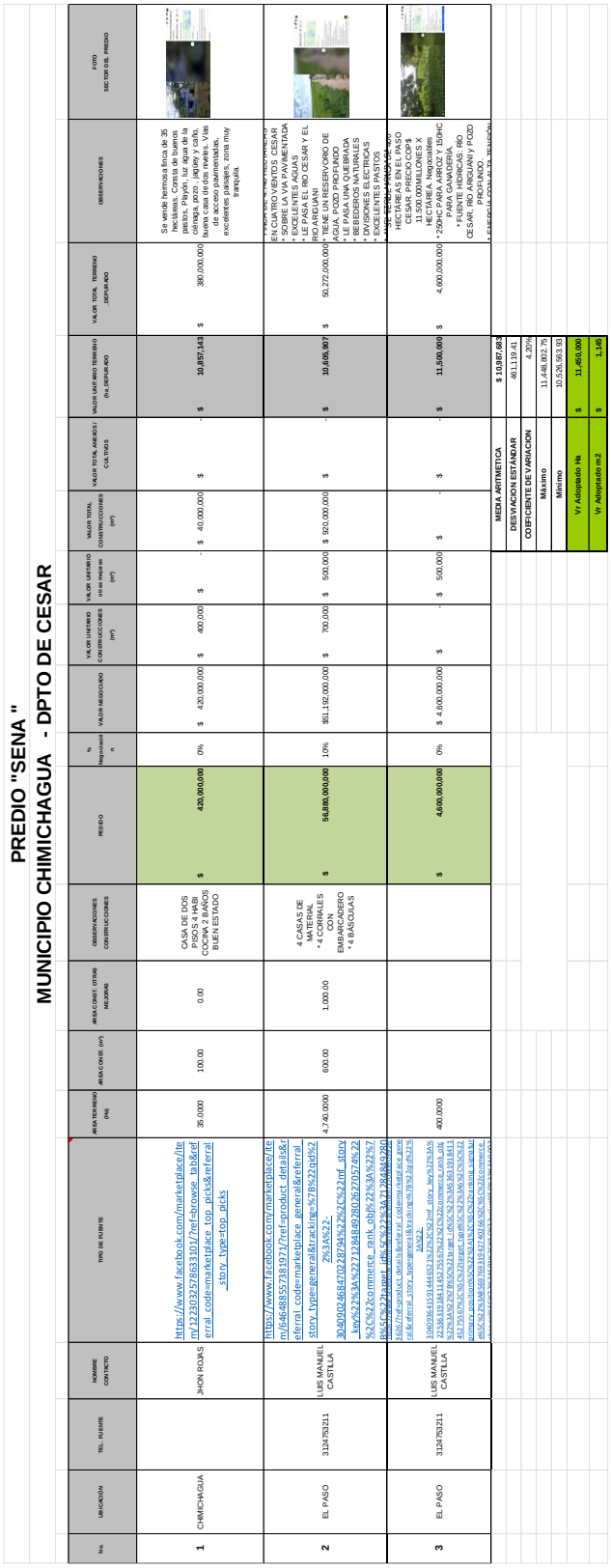
ANEXO No 1 FOTOGRAFIAS DEL PREDIO

	
Entorno del predio	*Entorno del predio*
	
Vista general del predio	*Vista general del predio*
	

Vista general del predio	*Vista general del predio*
	
Vista general del predio	*Vista general del predio*
	
Vista general del predio	*Vista general del predio*

DARIUSZ LOPEZ AVAL

ANEXO No 2 ESTUDIO DE MERCADO



PREDIO "SENA "

MUNICIPIO CHIMICHAGUA - DPTO DE CESAR

No.	UBICACIÓN	TEL. FUENTE	NOMBRE CONTACTO	TIPO DE FUENTE	AREA TERRENO (Ha)	AREA CONST. (m²)	AREAS CONST. OTRAS MEJORAS	OBSERVACIONES CONSTRUCCIONES	PREDIO	% Negociación	VALOR NEGOCIADO	VALOR UNITARIO CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR UNITARIO otras mejoras (m²)	VALOR TOTAL CONSTRUCCIONES (m²)	VALOR TOTAL ANEXOS / CULTIVOS	VALOR UNITARIO TERRENO (Ha_DEPURADO)	VALOR TOTAL TERRENO _DEPURADO	OBSERVACIONES	FOTO SECTOR DEL PREDIO
1	CHIMICHAGUA		JHON ROJAS	https://www.facebook.com/marketplace/item/1223032578633101/?ref=browse_tab&referral_code=marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks	35.0000	100.00	0.00	CASA DE DOS PISOS 4 HAB BI COCINA 2 BAÑOS BUEN ESTADO	$ 420,000,000	0%	$ 420,000,000	$ 420,000	$ -	$ 40,000,000	$ -	$ 10,857,143	$ 380,000,000	Se vende hermosa finca de 35 hectáreas. Cerca de todos los pastos. Pilón, luz, agua de la cienaga, pozo. (aguay y cañafistola). Buena casa de dos niveles. Vías de acceso pavimentadas. A excelentes paisajes, zona muy tranquila.	
2	EL PASO	3124753211	LUIS MANUEL CASTILLA	https://www.facebook.com/marketplace/item/646488557381971/?ref=product_details&referral_code=marketplace_general&referral_story_type=general&referralSurface%3Fref%22qid%2963A%22-3040902468470228794%22%2C%22mf_story_key%22%3A%227128484902807057469%22%2C%22commerce_rank_obj%22%3A%227128484902807057469%2Ctrue%2Cfalse%2C-6536%2Cnull%2C%22%7D&__tn__=C	4,740.0000	600.00	1,000.00	4 CASAS DE MATERIAL * 4 CORRALES CON EMBARCADERO * 4 BAÑOLAS	$ 56,880,000,000	10%	$51,192,000,000	$ 700,000	$ 500,000	$ 920,000,000	$ -	$ 10,695,907	$ 50,272,000,000	* EXCELENTES PASTOS EN CUATRO VIENTOS CESAR * SOBRE LA VIA PRINCIPAL * EXCELENTES AGUAS * LE PASA EL RIO CESAR Y EL RIO ARGUANI * EXCELENTE RESERVORIO DE AGUA POTABLE PROFUNDO * LE PASA UNA QUEBRADA * BEBEDEROS NATURALES * DIVISIONES ELECTRICAS * EXCELENTES PASTOS	
3	EL PASO	3124753211	LUIS MANUEL CASTILLA	https://www.facebook.com/marketplace/item/3040938415914465?ref=product_details&referral_code=marketplace_general&referral_story_type=general&referralSurface%3Fref%22qid%2963A%22-3040938415914465%22%2C%22mf_story_key%22%3A%223238319384114527552782%22%2Ctrue%2Cfalse%2C-6536%2Cnull%2C%22%7D&__tn__=C	400.0000				$ 4,600,000,000	0%	$ 4,600,000,000	$ -	$ 500,000	$ -	$ -	$ 11,500,000	$ 4,600,000,000	HECTAREAS EN EL PASO CESAR. PRECIO COP$ 11.500.000.000 POR X HECTAREA. Negociables * 250HC PARA ARROZ Y 150HC PARA GANADERIA * EXCELENTES PASTOS * LE PASA EL RIO CESAR, RIO ARGUANI Y POZO PROFUNDO.	

MEDIA ARITMETICA	$ 10,857,857
DESVIACION ESTANDAR	401,119.41
COEFICIENTE DE VARIACION	4.00%
Máximo	11,448,802.75
Mínimo	10,535,563.93
Vr Adoptado Ha	$ 11,450,000
Vr Adoptado m2	$ 1,145

ANEXO No 3 Presupuesto del Tratamiento urbanístico

Trataiento Urbanistico del predio					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UND**	**CANTIDAD**	**COSTO UNITARIO**	**COSTO ITEM**
	Preliminares				**$ 4,256,700.00**
240	Localizacion Trazado y replanteo	M2	700.00	$ 6,081	$ 4,256,700
	vias				**$ 30,697,500.00**
244	Afirmado (base granular con cal)	m2	300.00	$ 102,325	$ 30,697,500.00
Observaciones: Este presupuesto aplica para las vias				**VALOR ITEM**	**$ 34,954,200.00**
				VALOR (m2)	$ 49,934.57
				VALOR ADOPTADO (m2)	**$ 50,000.00**

ALCANTARILLADO Y ACUEDUCTO					
ÍTEM	**DESCRIPCIÓN**	**UND**	**CANTIDAD**	**COSTO UNITARIO**	**COSTO ITEM**
	Preliminares				**$ 6,081,000.0**
240	Localizacion Trazado y replanteo	M2	1000	$ 6,081	$ 6,081,000.0
	ACOMETIDA HIDRAULICA				**$ 17,740,128.0**
242	ENTIBADO	M2	160	$ 47,983.00	$ 7,677,280.0
241	Tuberia pvc 2-1/22¨	MI	800	$ 6,081	$ 4,864,800.0
241	collar de derivacion	UND	80	$ 11,656	$ 932,480.0
241	codo	UND	96	$ 44,433	$ 4,265,568.0
	ACOMETIDA ALCANTARILLADO				**$ 32,748,400.0**
242	ENTIBADO	M2	400	$ 47,983.00	$ 19,193,200.0
244	TUBERIA 4"	ML	300	$ 45,184	$ 13,555,200.0
Observaciones: Este presupuesto aplica para acueducto y alcantarillado				**VALOR ITEM**	**$ 56,569,528.0**
				VALOR (m2)	$ 56,569.5
				VALOR ADOPTADO (m2)	**$ 56,600.0**

FACTOR		FACTOR
VIAS	$ 50,000.00	$ 10,000
ALCANTARILLADO Y ACUEDUCTO	$ 56,600.0	$ 11,320
URBANISMO m2		**$ 21,320**

ANEXO No. 3 CERTIFICADO USO DEL SUELO

	REPUBLICA DE COLOMBIA **DEPARTAMENTO DEL CESAR** **ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIMICHAGUA** **NIT: 892.300.815-1**	CODIGO	
		VERSIÓN:	1
		No de FOLIO	1

LA SUSCRITA SECRETARIA DE PLANEACIÓN DEL MUNCIPIO DE CHIMICHAGUA, DEPARTAMENTO DEL CESAR

CERTIFICA:

Que, el predio rural, identificado con el cedula Predial No. **00-03-0001-0033-000**, registrado con la Matrícula Inmobiliaria Nº. **192-21896,** el cual tiene un área total de **3 Hectáreas**, de acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) según acuerdo No. 019 del 10 de diciembre del 2001, actualmente tiene un uso del suelo:

- Clasificación de **USO DEL SUELO RURAL**, de conformidad al Anexo Nº 3 ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA, capitulo I CARACTERIZACIÓN.
- Uso del suelo **AGROPECUARIO**, de conformidad al Anexo Nº 3 ZONIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIMICHAGUA, capítulo II CLASIFICACIÓN DEL USO DEL SUELO, item 1. ÁREA AGRÍCOLA Y PECUARIA.
- No está localizada en **ZONA DE ALTO RIESGO,** dado que NO se encuentra en ZONA DE AMENAZA, según el MAPA DE AMENAZAS NATURALES del Municipio de Chimichagua, no muestra clasificación como zona de explotación minera, no hace parte de zonas de reserva forestal o de parques naturales, de conformidad con el capítulo 3.1.1 ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN, 3.1.2 ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS, 3.1.4 ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL Y MINERA.

El presente certificado se expide a solicitud del interesado, dado en Chimichagua - Cesar a los veintiún (21) días del mes de noviembre del 2023

MARÍA CONCEPCIÓN FERNÁNDEZ LIMA

Secretaria de Planeación Municipal

Proyectó: Elianys Barros P.

Calle 5ª No. 2-68 Telefax 5280292-5280095 Cel. 314-5565489

	REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DEL CESAR ALCALDIA MUNICIPAL DE CHIMICHAGUA NIT: 892.300.815-1		CODIGO	
			VERSIÓN:	1
			No de FOLIO	2

CONSULTA CATASTRAL DEL PREDIO EN EL GEOPORTAL DEL IGAC.



ANEXO No. 3 CERTIFICADO DEL AVALUADOR – RAA

PIN de Validación: ab1f0a68

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1090382265, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1090382265.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN 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: **08 Ago 2018** | Regimen: **Régimen de Transición**

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: **23 Mar 2017** | Regimen: **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción: **08 Ago 2018** | Regimen: **Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validación: ab1f0a68

https://www.raa.org.co

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
23 Mar 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

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
08 Ago 2018

Regimen
Régimen de Transición

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
08 Ago 2018

Regimen
Régimen de Transición

PIN de Validación: ab1f0a68

https://www.raa.org.co

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
08 Ago 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

PIN de Validación: ab1f0a68

https://www.raa.org.co

Fecha de inscripción	Regimen
08 Ago 2018	Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 88A NO. 21-75 BARRIO HAYUELOS
Teléfono: 3125451758
Correo Electrónico: dariuszlop24@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad Francisco de Paula Santander.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN, identificado(a) con Cédula de ciudadania No. 1090382265

El(la) señor(a) DARIUSZ ELIAS LOPEZ ZULBARAN se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

ab1f0a68

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 Diciembre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

PIN de Validación: ab1f0a68

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal