LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

Miembro FEDELONJAS

I. Información Básica

Avalúo de Inmueble

Folio	***LPR-12420***
Expedición	***09/08/2024***
Vencimiento	***09/08/2025***
Solicitante	**GERENCIA DE PLANEACION Y OBRASMUNICIPIO DE AGUACHICA**
Valuador	**LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR**
Objeto del avalúo	***Calcular el valor Comercial del Inmueble***
Inmueble que se valúa	LOTE DE TERRENO URBANO
	
Nombre del Predio	"VILLA COUNTRY"
Ubicación del Predio	***Aguachica, Cesar***
No. cuenta catastral	20011010300000152000500000000 ANT:2001010301520005000
No. de Matrícula Inmobiliaria	196-26726
Régimen de propiedad	FISCAL
Propietarios	**MUNICIPIO DE AGUACHICA** **NIT:**
Escritura Pública No.	Escritura #409 del 18 de abril de 1.996, Notaría Únicadel Círculo de Aguachica Cesar.
Informe y visita técnica	Arq. Helcías Rodolfo Castilla Valera. R.A.A. No. VAL15241902
Fecha de la visita	Julio 01 de 2024

Objeto del Avalúo:

El objeto del presente avaluó es Calcular el valor comercial del inmueble o terreno determinado (capítulo III), el cual se basa inicialmente en el método de investigación, comparación de mercado, análisis de las unidades agrológicas y características del terreno; pero que tiene como principal fuente para determinar el valor comercial la oferta de predios con características similares o valor de mercado,

- RELACION DE DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL ESTUDIO:

1. Certificados de tradición de Matricula Inmobiliaria Nos. 196-26726
2. Escritura #409 del 18 de abril de 1.996.
3. Levantamiento Topográfico del Lote.
4. Certificado de Uso del Suelo según el PBOT, emitido por la Gerencia de Planeación y Obras del municipio de Aguachica-Cesar el 02 de julio de 2024.

- . 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.
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 profesionales.
El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo
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, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro
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 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.
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.

II. Información del Sector

El municipio de Aguachica está localizado al sur del departamento del Cesar a 301 Km. de Valledupar. Su cabecera municipal está localizada a los 08° 45'' de latitud norte y 73°37' 37'' de longitud oeste del meridiano de Greenwich a 190 metros sobre el nivel del mar (msnm); Según las coordenadas X1:1.375.000, X2: 1.430.000; Y1: 1.035.000, Y2: 1.065.000. El municipio se localiza en la zona intertropical ecuatorial, con una extensión total de 876,26 Km2, temperatura media de 28°C, y precipitación media anual de 1 835 mm, limita al norte con los municipios de La Gloria (Cesar) y El Carmen (Norte de Santander), por el Este con el municipio de Río de Oro (Cesar), por el sur con San Martín (Cesar) y Puerto Wilches (Santander), por el Oeste con el municipio de Gamarra (Cesar) y Morales (Bolívar).

Desarrollo	La economía de Aguachica gira alrededor del sector agropecuario, la agroindustria y el comercio, lo cual ha permitido el surgimiento de una serie de servicios de apoyo como los agrotecnicos, los financieros, el transporte y otros servicios empresariales y personales dirigidos a los diferentes sectores económicos y a la población regional.		
Nivel Socio Económico	Medio	**Comercialización**	En la actualidad la comercialización de predios en la zona es normal.
Vías de Acceso	Al Municipio se puede acceder desde la Costa Caribe colombiana a través de la vía Ruta del Sol o Doble calzada que comunica con el Sur del País, antigua carretera Bogotá–Bucaramanga–Aguachica que comunica a los Departamentos de Cundinamarca, Boyacá, Santander y Cesar; de esta vía se desprende la carretera Aguachica–Ocaña, que comunica el Municipio con el Nororiente y la carretera Aguachica–Gamarra que conecta al Municipio con el Río Magdalena y la Región Occidental.		
Servicios Públicos	Energía eléctrica, alcantarillado sanitario, acueducto y cercanía del transporte público de regular nivel, las vías son en terreno natural, sin pavimento.		
Situación de Orden Público	En el momento de la visita no se observó actividad irregular, por lo que se asume que esta es la situación normal en la zona.		

NORMATIVIDAD APLICABLE: Acuerdo 025 de 2.002, PBOT. Del municipio de Aguachica Cesar
(art.71: Zona Urbana Especial. Equipamentos Colectivos del municipio de Aguachica, Cesar.)

El Certificado de Uso del Suelo, aportado para el estudio, establece lo siguiente:

FOLIO No LPR-12420
FECHA DE EXPEDICION 09/08/24
FECHA DE CADUCIDAD 09/08/25

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

Miembro FEDELONJAS

GERENCIA DE PLANEACION Y OBRAS
DEL MUNICIPIO DE AGUACHICA, CESAR

CERTIFICA

Que el predio identificado con número predial **01-03-0152-0005-000** de la zona urbana del municipio de Aguachica, Cesar, se encuentra dentro de la ZONAS URBANAS INSTITUCIONALES, según plano PF8 "Usos urbanos de la Cabecera Municipal" del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Aguachica, aprobado mediante acuerdo 025 de 2002.

Según el artículo 66 del acuerdo 025 de 2002, El régimen de usos de estas zonas es:

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Institucional grupo 1 y 2 Comercio, grupo 1 y 2	Vivienda Recreativo grupo 1 y 2	Comercio grupo 3 y 4 Pequeña industria grupo 1	Gran Industria, Grupo 1 y 2 Institucional, Grupo 3

Fuente: Equipo CER, 2001.

El Artículo 64 del Acuerdo 025 de 2002 clasifico los establecimientos así:

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES				
	DISPERSOS o CONCENTRADOS		DISPERSOS	
DEFINICIÓN	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3 Servicios de Alto Impacto	GRUPO 4
	Son los que ofrecen atención al público con poco grado de permanencia.	Son los que ofrecen atención al público con alto grado de permanencia.	Son los que requieren estructuras especializadas.	Son los de alto impacto social negativo.
VENTA DE BIENES	Tienda y fuentes de soda. Micromercados.	Almacenes especializados. Supermercados.	Estaciones de servicio. Centros de mercadeo.	No aplica.
VENTA DE SERVICIOS	Servicios personalizados.	Servicios profesionales. Hoteles y residencias.	Talleres. Centros nocturnos.	Grills, bares o whiskerías. Moteles.

ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES			
	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
DEFINICION	Son los que hacen parte del equipamiento básico que no requieren medidas especiales de protección	Son los que hacen parte del equipamiento colectivo.	Son los que requieren medidas especiales de protección.
TIPO	Instituciones educativas. Instituciones culturales. Iglesias y centros de culto.	Instituciones gubernamentales. Instituciones para la seguridad pública. Hospitales y centros de salud.	Mataderos, plazas de ferias. Cementerios. Terminales de transporte.

ESTABLECIMIENTOS RECREATIVOS		
	GRUPO 1	GRUPO 2
DEFINICIÓN	Son establecimientos y zonas de recreación pasiva y activa de equipamiento básico	Son establecimientos y zonas de recreación pasiva y activa de equipamiento colectivo
TIPO	Parques, Zonas verdes, Sistema peatonal, Parques ecológicos y Polideportivos.	Clubes, Centros de espectáculos. Estadios y Centros masivos de recreación.

ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES		
	DISPERSOS o CONCENTRADOS	
DEFINICIÓN	GRUPO 1	GRUPO 2
	Es la que su actividad principal es la exploración, explotación y tratamiento de materiales de los recursos naturales.	Es la que su actividad principal es la transformación manual, mecánica o química de materias primas en bienes de consumo
PEQUEÑA	Industrias livianas y agroindustrias con menos de 1 000 m² de construcción no especializada que emplean menos de 100 trabajadores.	
GRANDE	Industrias pesadas y agroindustrias con más de 1 000 m² de construcción especializada que emplean más de 100 trabajadores.	

Que de acuerdo al artículo 60 del acuerdo 025 de 2002, la asignación de usos del suelo a cualquier porción del territorio urbano se realiza con atención a los siguientes criterios generales:

1. ***Usos principal y compatible.*** Estos usos son asignados por la Norma Urbanística Estructural del PBOT, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal es el órgano competente para certificar el uso de un predio determinado.
2. ***Uso condicionado.*** El condicionamiento de un determinado uso es levantado únicamente por CORPOCESAR o quien haga las veces de autoridad ambiental, luego de cumplir con la implementación de un Plan de Manejo resultado del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.
3. ***Uso prohibido.*** Estos usos no pueden asignarse ni certificarse.

Se expide la presente certificación a los 2 días del mes de julio de 2024.

ZULEMA MARIA CORREA ORTEGA
Gerente de Planeación y Obras

Proyectó: Ing. Diana Carolina Alvarez
Profesional Universitario GPO

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar
Miembro FEDELONJAS

LOCALIZACIÒN SATELITAL:



III. Características generales del Inmueble

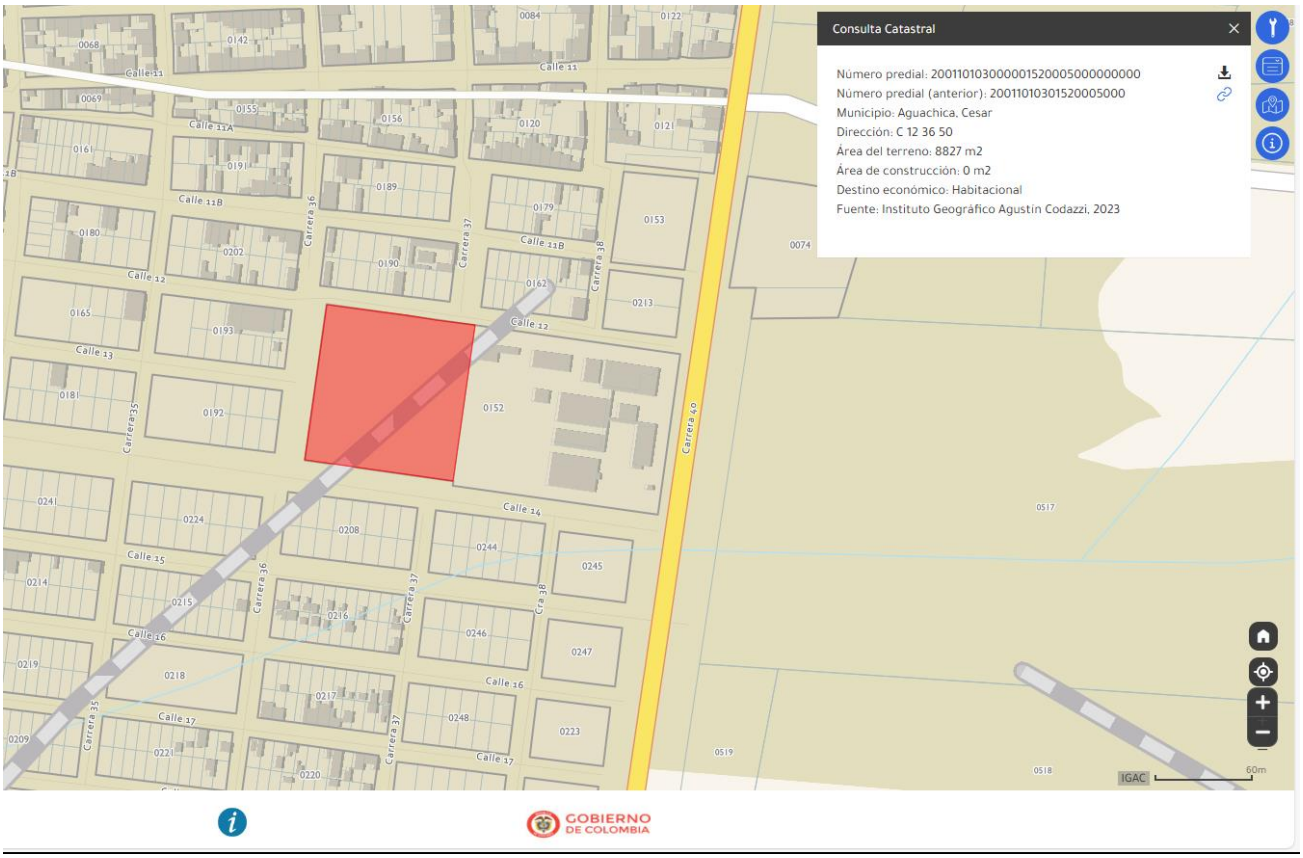
El inmueble en estudio está conformado por un lote de terreno, denominado “Villa Country”, situado en el área urbana del municipio de Aguachica, Departamento del Cesar.

UBICACIÓN E INFORMACIÓN CATASTRAL: Fuente: Geoportal IGAC.

Consulta Catastral

Número predial: 20011010300000152000500000000
Número predial (anterior): 20011010301520005000
Municipio: Aguachica, Cesar
Dirección: C 12 36 50
Área del terreno: 8827 m2
Área de construcción: 0 m2
Destino económico: Habitacional
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar
Miembro FEDELONJAS



Colindancias y linderos:

Según escritura pública No. 409 del 18/04/1.996.

Al	**Norte**	En 92.00 mts.	Con	Calle 12 en medio Lotes de Rodolfo Rojas
Al	**Sur**	En 92,00 mts.	Con	Avenida 14 en medio lotes de Rodolfo Rojas.
Al	**Este**	En 96,00 mts.	Con	Con Carrera 37 en medio Lotes del Sena.
Al	**Oeste**	En 96,00 mts.	Con	Con Carrera 37 en medio lotes de Rodolfo Rojas
Área total según el mismo documento				8.832 m2.

El terreno, tiene las siguientes características generales:

Configuración	Regular,	**Ubicación**	Villa Country, Aguachica.
Características Panorámicas		Ninguna especial.	

Cercas perimetrales e internas.

No posee.

Afectaciones:

No está afectado por Servidumbre de tránsito ni ninguna otra.

V. Consideraciones previas al avalúo

El presente avalúo se realiza de conformidad con los criterios y metodología aceptados internacionalmente para el tipo de inmueble en estudio, especialmente lo establecido en el Decreto Nacional 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 y la Resolución IGAC 620 de 2008, que regulan lo concerniente a la elaboración de avalúos comerciales, por los cuales se determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y/o los cultivos, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, tanto para enajenación voluntaria como para expropiación por vía judicial y administrativa y su espacio de negociación se establece considerando los resultados de una investigación de mercado, en los antecedentes, condiciones actuales para la fecha de la transacción y perspectivas físicas, políticas, sociales y jurídicas del inmueble.

VI. Metodología de Valuación

Las normas IVSC 2005, **Normas Internacionales de Valoración – IVS 1 expedidas por la Internacional Valuation Standards Comitte – denominadas normas IVSC 2005,** tienen entre otras las siguientes definiciones, las cuales competen el presente análisis:

Las valuaciones de cualquier tipo, que se elaboran para estimar el valor de mercado o un valor definido que es de no mercado, requieren que el valuador aplique uno o más enfoques de valuación. El término enfoque de valuación en general se refiere a los métodos analíticos generalmente aceptados y de uso común. En distintos Estados estos enfoques pueden conocerse como métodos de valuación.

- **Enfoque de costo**. Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de cierta propiedad, uno podría construir otra propiedad que sea o una réplica de la original o una que proporcionaría una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes raíces generalmente no habría de justificarse pagar más por cierta propiedad que el costo de adquirir un terreno similar y construir una estructura alterna, a menos que eltiempo no sea el debido, que existían inconvenientes o riegos. En la práctica,

el enfoque también tiene que ver con la estimación de depreciación de propiedades más antiguas y/o menos funcionales en donde el estimado de costo nuevo excede de manera poco usual, el precio probable que se pagaría por la propiedad valuada.

- ☒ **Enfoque de Capitalización de Ingreso**. Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) ya un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso en un estimado de valor. Este proceso puede considerar relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rendimiento o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre la inversión), o ambas. Porlo general, el principio de sustitución sostiene que la corriente de ingreso queproduce el produce el mayor retorno proporcional a cierto nivel de riego, da lugar a la cifra de valor más probable.
- ☒ **El enfoque de comparativo de mercado** establece límites sobre el valor de mercado para inmuebles, examinando los precios que se pagan comúnmente por propiedades que compiten por compradores con la propiedad de estudio. Se investigan las ventas para asegurar que las partes involucradas en la transacción estuvieron típicamente motivadas. Los precios de venta que reflejan una motivación distinta a la del típico participante del mercado, es decir, las transacciones de compradores especiales que están dispuestos a pagar una bonificación por una propiedad en particular, se deben eliminar.

La propiedad en estudio (la propiedad que se está valuando) se compara con los precios de venta (listas y ofertas) de propiedades similares que se han vendido recientemente en el mercado (abierto). Se analizan los precios de venta, aplicando unidades adecuadas de comparación y se ajustan las diferencias con la que se estudia con base en los elementos de comparación (ver la nota de orientación sobre Bienes Inmuebles, No 1, epígrafes 5.12.4 y 5.22).

En el enfoque de capitalización del ingreso, el valor de mercado para el inmueble se establece por la capacidad que tiene éste para generar ingresos. El enfoque de capitalización de ingreso también depende del principio de anticipación, el cual reconoce que el valor se crea por la expectativa de beneficios futuros (flujo de ingresos).

Debido a que los inversionistas generalmente se enfocan a la tasa de retorno, las suposiciones de las estimaciones de valor que se obtienen mediante la capitalización del ingreso, pueden compararse con el desempeño de otras propiedades y de inversiones financieras

El concepto de valor de mercado refleja las percepciones y acciones colectivas de un mercado, y es la base para valuar la mayoría de los recursos en economías basadas en mercado. Aunque las definiciones precisas pueden variar, el concepto de valor de mercado es conocido y aplicado de manera general.

Metodología:

La metodología de valuación adoptada para el predio en estudio, cuenta con los siguientes análisis:

I. Análisis del Valor de Mercado

1. Análisis del Valor de Mercado

De acuerdo a la Resolución 620 de 2008. "*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 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*".

En cuanto a la investigación económica para adoptar el precio por hectárea en la zona se REALIZÓ UNA EXHAUSTIVA INVESTIGACIÓN DE MERCADO en la zona, con un análisis de los factores más relevantes, con algunas variables como ubicación, distancia del casco urbano, calidad de los suelos, mecanización, vías de acceso, estado actual del predio, etc.

Para determinar los valores unitarios intrínsecos de los terrenos se empleó el método comparativo, conjuntamente con las mejoras introducidas en ellos, luego se dedujeron estas, considerando las áreas afectadas y las ventajas comparativas entre unidades según la clase agrológica. Para las mejoras y edificaciones se practicó un inventario de las existentes, se le determino un valor para las edificaciones y para las mejoras de los terrenos se estableció un valor según valores vigentes en la región.

En el análisis de mercado encontramos que el sector en estudio ha presentado una notoria mejoría lo que ha provocado un interés de los propietarios de las fincas y parcelas, para invertir en ellas y volverlas productivas como en años anteriores, lo cual trae beneficios directos tanto para los propietarios como para los trabajadores del campo, siendo ellos los directos beneficiados con la reactivación del sector agropecuario.

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar
Miembro FEDELONJAS

Investigación de mercado.

Empleamos este método para obtener el valor del terreno, de acuerdo con los datos de muestras obtenidas en la investigación de mercado de la zona.

Muestra Lote #1 -: 400 metros cuadrados $900.000/m2	**Muestra Lote #4:** 1.638 metros cuadrados, $450.000/m2.
	
Muestra Lote # 2: 400 m2. a $500’000.000/m2.	**Muestra Lote #5:** 1.725 metros cuadrados, $ 600.000/m2.
	
Muestra Lote #3: 720 m2. A $1´000.000/m2.	**Muestra Lote #6:** 13.000 metros cuadrados, $ 350.000/m2.
	

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar
Miembro FEDELONJAS

MUESTRAS MUNICIPIO DE AGUACHICA						
PROPIEDAD	PREDIO	MEDIDAS	VALOR	VALOR-m2.	TELÉFONOS	CONTACTO
1	LOTE	400 M2	$320.000.000	$800.000	3155676076	Angel Naller
2	LOTE	400 M2	$200.000.000	$500.000 M2	3153015120	Omar Sanchez
3	LOTE	720 M2	$720.000.000	$1.000.000 M2	3114316482	Ivan
4	LOTE	1638 M2	$737.100.000	$450.000	3145363423	Alvaro Morales
5	LOTE	1725 M2	$1.035.000.000	$600.000.000	3161433384	Nando
6	LOTE	13000 m2.	$4.550.000.000	$350.000	3107161781	Sin identificar

Localización de las muestras:



- De las muestras obtenidas se hace una selección a juicio del Avaluador de las más similares o comparables por efecto de su localización, área , uso del suelo y confiabilidad de la oferta; para desarrollar el proceso matemático de homologación y obtener el valor Comercial.

De esta manera tenemos el siguiente desarrollo:

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar
Miembro FEDELONJAS

PARA EL TERRENO:

Método de Comparación o de Mercado

MUESTRA No.	DIRECCION / LOCALIZACION	AREA	VALOR INICIAL M2	VALOR ACTUAL M2	FACTOR Negociac	FACTOR Tamaño	FACTOR Frente	FACTOR Uso Suelo	FACTOR Ubicacion	VALOR FINAL
1	MUESTRA 3	720,00	$ 720.000.000	$ 1.000.000	0,89	0,40	1,00	1,05	1,00	$ 373.800
2	MUESTRA 4	1.638,00	$ 737.100.000	$ 450.000	0,89	0,90	1,00	1,05	1,00	$ 378.473
3	MUESTRA 5	1.725,00	$ 1.035.000.060	$ 600.000	0,75	0,90	1,00	1,05	1,00	$ 425.250
4	MUESTRA 6	13.000,00	$ 4.550.000.000	$ 350.000	1,00	1,10	1,00	1,05	1,00	$ 404.250
5										
									1	$ 1.581.773

PROMEDIO ARITMETICO:	$ 395.443
DESVIACION ESTANDAR:	23.961
COEFICIENTE DE VARIACION %	6,06
MEDIANA:	$ 391.361
VALOR ADOPTADO	**$ 390.000**
COEFICIENTE DE ASIMETRIA:	0,23

Valor Adoptado **$ 390.000,00**

El resultado del estudio de mercado homogeneizado cumple dispuesto en la resolución 620 de 2.008 del IGAC en la cual establece que el coeficiente de variación debe ser menos del 7,5%; para nuestro caso el coeficiente de variación dio 6,06%, siendo una muestra confiable; a criterio del valuador se adopta como valor de mercado por metro cuadrado cercano a la media de la muestra ($391.362, redondeado en $390.000), de acuerdo con las condiciones propias del inmueble.

VII. Avalúo Comercial

Descripcion	Superficie /m2	Precio $/m2	Indiviso	Importe
Terreno	8.827,00	$ 390.000,00	1,0000	$ 3.442.530.000,00
			Total	**$ 3.442.530.000,00**

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar
Miembro FEDELONJAS

Conclusiones:

El valor comercial del inmueble “Lote de Terreno Urbano, ubicada en el municipio de Aguachica de propiedad de **ALCALDIA DE AGUACHICA**; es el siguiente:

- Se determina como valor Comercial o de mercado la cantidad de: **$.3.342´530.000,00 en NR (TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE, en números redondos)**

Atentamente,

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR

ARQ. HELCIAS RODOLFO CASTILLA V.
REPRESENTANTE LEGAL
R.A.A. No. VAL 15241902

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

Miembro FEDELONJAS

CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

1.- Certificamos que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certificamos que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

3.- Certificamos que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

4.- Certificamos que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certificamos que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certificamos que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza 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

7.- Certificamos que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico

8.- Certificamos que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a 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.

9.- Certificamos que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certificamos que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certificamos que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certificamos que tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

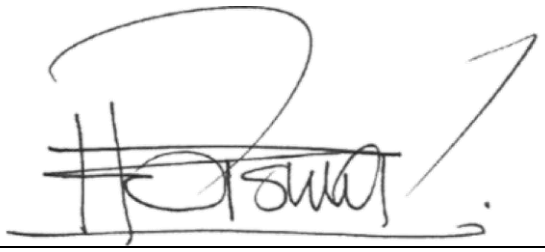
13.- Certificamos que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario.

14**.-** Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores

subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certificamos que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR



Helcias Rodolfo Castilla Valera

Representante Legal

FECHA DEL INFORME: 09 de Agosto de 2024

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar

Miembro FEDELONJAS

NOTAS:

1. **VIGENCIA DEL AVALUO:**

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

2. **DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:**

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se puede definir así: *"Es el precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectadopor ningún estímulo indebido"*.

3. **RESPONSABILIDAD:**

Conforme lo determina el Art. 14 del Dcto. 1420 de 1.998, la compañía avaluadora, así como el avaluador, no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este.

- La Lonja de Propiedad Raíz del Cesar no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten al bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma.
- La Lonja de Propiedad Raíz del Cesar no revelará información sobre el avalúo a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio, y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- Se prohíbe de manera categórica la publicación parcial o total del presente informe valuatorio, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del avaluador, salvo para los fines propios del encargo valuatorio y las diligencias relacionadas con el mismo, sin consentimiento escrito del mismo.
- Una vez producido el presente informe en atención al encargo hecho, el avalúo podrá ser utilizado por la parte solicitante para el propósito del informe valuatorio. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceras partes, ni por la utilización inadecuada del presente informe.

4. **FUENTE DE AREAS:** El área del terreno y el área de la construcción. Fueron tomadas de los documentos suministrados.

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar
Miembro FEDELONJAS

Anexo Fotogràfico













LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar
Miembro FEDELONJAS





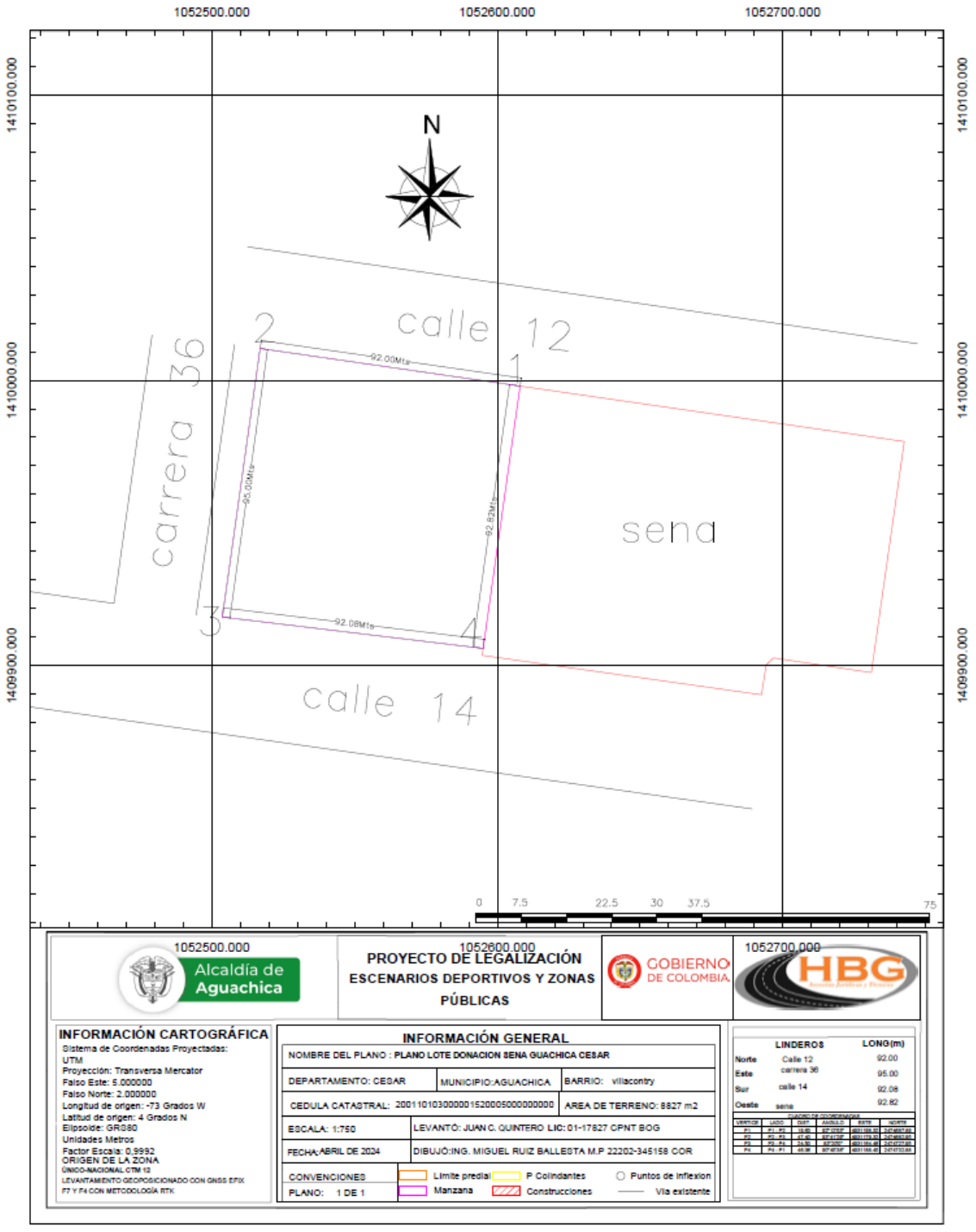




FOLIO No LPR-12420
FECHA DE EXPEDICION 09/08/24
FECHA DE CADUCIDAD 09/08/25

LA LONJA
Lonja de Propiedad Raíz del Cesar
Miembro FEDELONJAS

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO:



Alcaldía de Aguachica

GERENCIA DE PLANEACION Y OBRAS
DEL MUNICIPIO DE AGUACHICA, CESAR

CERTIFICA

Que el predio identificado con número predial **01-03-0152-0005-000** de la zona urbana del municipio de Aguachica, Cesar, se encuentra dentro de la ZONAS URBANAS INSTITUCIONALES, según plano PF8 "Usos urbanos de la Cabecera Municipal" del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Aguachica, aprobado mediante acuerdo 025 de 2002.

Según el artículo 66 del acuerdo 025 de 2002, El régimen de usos de estas zonas es:

USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS PROHIBIDOS
Institucional grupo 1 y 2 Comercio, grupo 1 y 2	Vivienda Recreativo grupo 1 y 2	Comercio grupo 3 y 4 Pequeña industria grupo 1	Gran Industria, Grupo 1 y 2 Institucional, Grupo 3

Fuente: Equipo CER, 2001.

El Artículo 64 del Acuerdo 025 de 2002 clasifico los establecimientos así:

ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES				
	DISPERSOS o CONCENTRADOS		DISPERSOS	
DEFINICIÓN	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4
			Servicios de Alto Impacto	
	Son los que ofrecen atención al público con poco grado de permanencia.	Son los que ofrecen atención al público con alto grado de permanencia.	Son los que requieren estructuras especializadas.	Son los de alto impacto social negativo.
VENTA DE BIENES	Tienda y fuentes de soda. Micromercados.	Almacenes especializados. Supermercados.	Estaciones de servicio. Centros de mercadeo.	No aplica.
VENTA DE SERVICIOS	Servicios personalizados.	Servicios profesionales. Hoteles y residencias.	Talleres. Centros nocturnos.	Grills, bares o whiskerías. Moteles.

ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES			
	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3
DEFINICION	Son los que hacen parte del equipamiento básico que no requieren medidas especiales de protección	Son los que hacen parte del equipamiento colectivo.	Son los que requieren medidas especiales de protección.
TIPO	Instituciones educativas. Instituciones culturales. Iglesias y centros de culto.	Instituciones gubernamentales. Instituciones para la seguridad pública. Hospitales y centros de salud.	Mataderos, plazas de ferias. Cementerios. Terminales de transporte.

ESTABLECIMIENTOS RECREATIVOS		
	GRUPO 1	GRUPO 2
DEFINICIÓN	Son establecimientos y zonas de recreación pasiva y activa de equipamiento básico	Son establecimientos y zonas de recreación pasiva y activa de equipamiento colectivo
TIPO	Parques, Zonas verdes, Sistema peatonal, Parques ecológicos y Polideportivos.	Clubes, Centros de espectáculos. Estadios y Centros masivos de recreación.

ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES		
	DISPERSOS o CONCENTRADOS	
DEFINICIÓN	GRUPO 1	GRUPO 2
	Es la que su actividad principal es la exploración, explotación y tratamiento de materiales de los recursos naturales.	Es la que su actividad principal es la transformación manual, mecánica o química de materias primas en bienes de consumo
PEQUEÑA	Industrias livianas y agroindustrias con menos de 1 000 m² de construcción no especializada que emplean menos de 100 trabajadores.	
GRANDE	Industrias pesadas y agroindustrias con más de 1 000 m² de construcción especializada que emplean más de 100 trabajadores.	

Que de acuerdo al artículo 60 del acuerdo 025 de 2002, la asignación de usos del suelo a cualquier porción del territorio urbano se realiza con atención a los siguientes criterios generales:

1. ***Usos principal y compatible.*** Estos usos son asignados por la Norma Urbanística Estructural del PBOT, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal es el órgano competente para certificar el uso de un predio determinado.
2. ***Uso condicionado.*** El condicionamiento de un determinado uso es levantado únicamente por CORPOCESAR o quien haga las veces de autoridad ambiental, luego de cumplir con la implementación de un Plan de Manejo resultado del Estudio de Impacto Ambiental correspondiente.
3. ***Uso prohibido.*** Estos usos no pueden asignarse ni certificarse.

Se expide la presente certificación a los 2 días del mes de julio de 2024.

ZULEMA MARIA CORREA ORTEGA
Gerente de Planeación y Obras

Proyectó: Ing. Diana Carolina Álvarez Galvis
Profesional Universitario GPO