AVALUO COMERCIAL LA CONVENCION - VEREDA CARRIZAL - MUNICIPIO DE CUCUTILLA

PRESENTADO POR

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ING. JOSE LUIS BAEZ FUENTES

AVALUADOR PROFESIONAL

SOLICITADO POR

SUBSECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE ADSCRITA A LA SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA

SAN JOSE DE CUCUTA, JUNIO 19 DEL 2025

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALUO COMERCIAL

1. INFORMACIÓN BASICA

1.1. Departamento : Norte de Santander

1.2. Municipio : Cucutilla.

1.3. Vereda : Carrizal.

1.4. Nombre del Predio : La Convención.

1.5. Plancha IGAC : Plano del Suelo según el IGAC.
Carta Catastral Vigente.

1.6. Propietario : Bautista Garcia Alfredo.

1.7 Número Catastral : 54-051-00-03-0003-0100-000.

1.8. Objeto del Avaluo : Contrato de Consultoria No.2766 del 2025 ELABORACION DE ESTUDIOS Y AVALUOS EN PREDIOS PRIORIZADOS COMO AREAS ESTRATEGICAS PARA LA PRESERVACION DEL RECURSO HIDRICO QUE SURTEN DE AGUA AL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA.

1.9.Tipo de Avaluo : Avaluo Comercial Rural Predio La Convencion.

1.10. Marco Jurídico : Resolución 620 del 2008 del Igac.

1.11 Matricula Inmobiliaria :

La Convencion 260-190511.

Folio de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Jose de Cucuta.

1.12 Título de Adquisición : Escritura No. 1671 del 28 de Noviembre del 2024 de La Notaria Primera de Cucuta.

1.13 Fecha de Visita : 22 de Mayo del 2025.

1.14 Fecha del Informe : 19 de Junio del 2025.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

2. INFORMACIÓN DEL SECTOR

2.1 Desarrollo – Fuente Propia. Mapa de Zonificación.



El Predio La Convencion se encuentra ubicado según la zonificación del municipio de Cucutilla como áreas de significancia ambiental áreas forestales protectoras, área amortiguadora del Parque Natural Regional Sisavita , en este predio se encuentran varios nacientes que hacen parte de la red hídrica de la quebrada La Cristalina afluente del rio Cucutilla. Esta fuente abastece los acueductos de la vereda Carrizal parte alta y parte baja.

2.2 Nivel Socio – Económico

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Según el Eot de Cucutilla el predio La Convención es Un predio Rural ubicado sobre un Area de Estrategica y de Conservacion su nivel socio económico lo condena a ser un predio de Proteccion de Los Recursos Naturales.

2.3 Comercialización

Son Áreas de Paramo, Lagunas y Turberas; Conservación y Protección de los Recursos Naturales Renovables según el Eot de Cucutilla.

2.4 Vías de Acceso y Características

Saliendo desde Cucuta por vía pavimentada hacia el Municipio de Pamplona, Luego el Municipio de Mutiscua, Saliendo desde El Centro de Mutiscua hacia Peñoncitos por vía destapada en un lapso de dos horas hasta este sitio llega campero. Luego se desplaza en caballo por un lapso de dos horas y media llega al predio objeto de estudio;parte sur del Municipio de Cucutilla.

2.5 Servicios Comunales

Según el Programa de Gobierno Cucutilla 2024-2027 es adecuar las escuelas rurales, la única escuela que esta sobre la vía es la de Sisavita, pero ingresando por Cucutilla.

2.6 Servicios Públicos

Acueducto por la empresa : De acuerdo a la investigación realizada, en el Plan de Desarrollo Municipal "el estudio en terreno se identificó que el área rural del municipio de Cucutilla no cuenta con un sistema de acueducto con tratamiento de agua para el consumo humano. El agua de consumo en el predio, es de nacimientos propios que alimentan a la quebrada grande.

Alcantarillado por la empresa : Por ser un predio Rural con Uso De Area Estrategica y de Conservacion no hay vivienda dentro del predio Por lo tanto, no hay alcantarillado.

Energía eléctrica por la empresa : No Hay.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

2.7 SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

Según consulta a la policía de Cucutilla, Oficina del CTI, Oficinas de la Sijin en los últimos cinco años no se han presentado problemas de Orden Público.

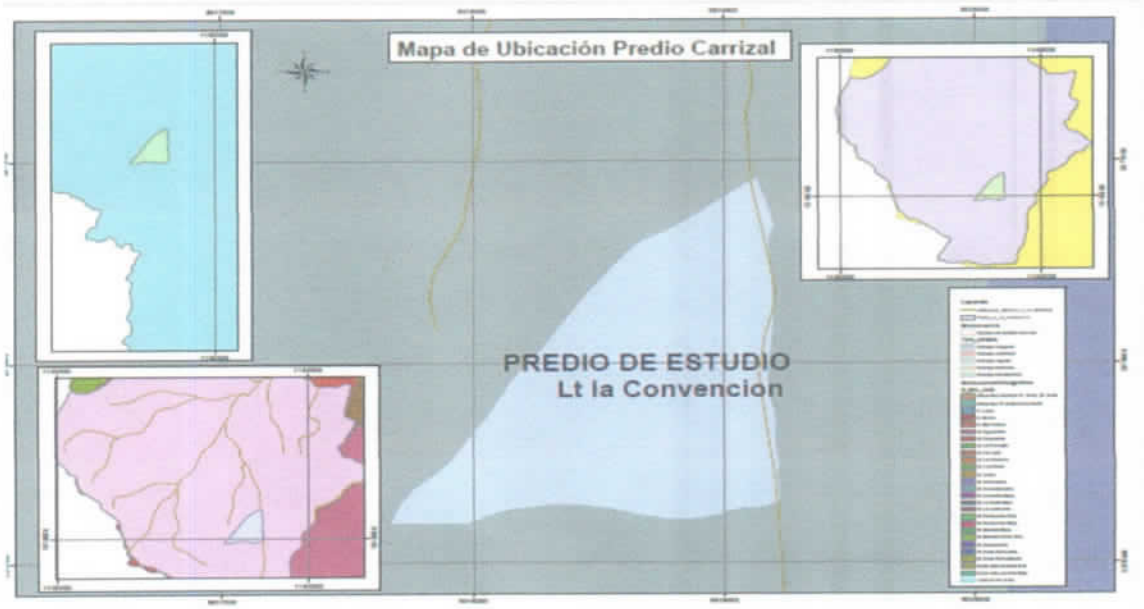
2.8 Perspectivas de Valorización

Por el Predio estar ubicado en un área de Conservacion y Proteccion según el EOT de Cucutilla y hacer parte del Parque Natural Regional Sisavita mediante acuerdo N° 015 del 28 de diciembre de 2015 con un área de 20.000 Has, todos estos predios presentan una comercialización moderada para entidades como Corponor, Ministerio del Medio Ambiente y Alcaldias.

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

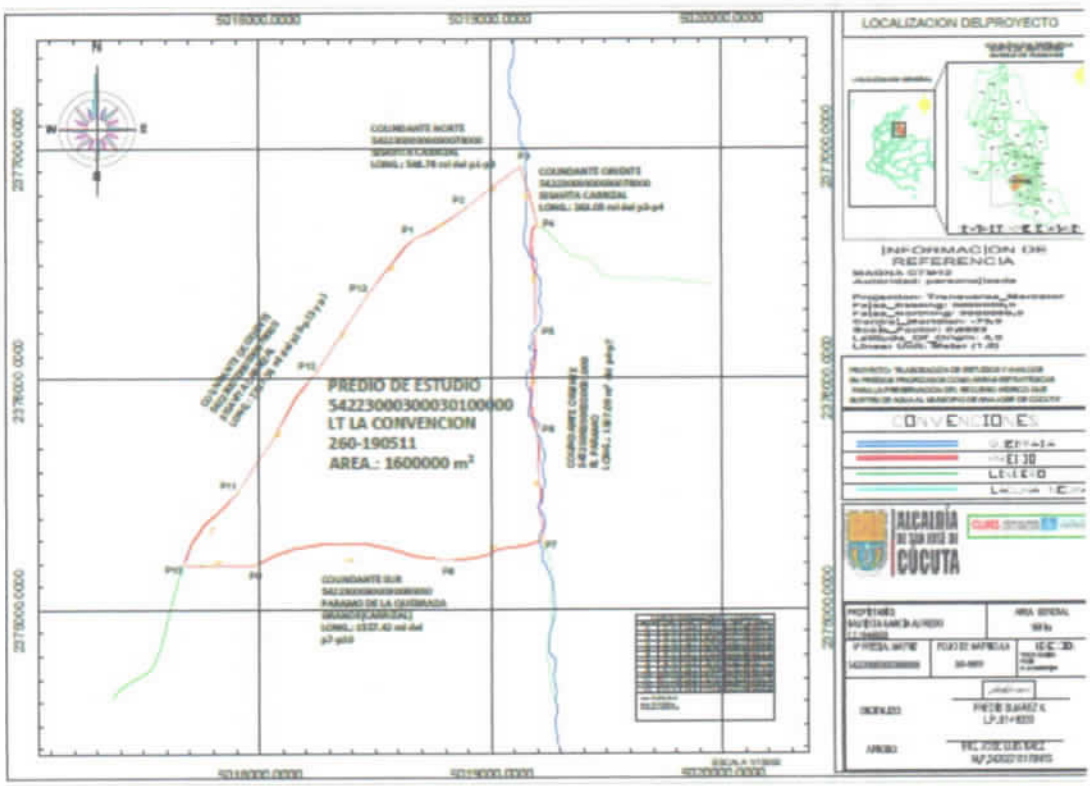
3.1 Linderos del Predio según el folio y escritura :

De acuerdo a lo consignado En la Escritura Publica 1671 Del 28 de Noviembre del 2024 de la Notaria Primera de Cucuta.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

3.2 Área: Para efecto del presente avaluó se tuvo en cuenta el área del predio con una extensión Según Escritura, Folio de Matrícula y Plano Topográfico es de 160 **HA.**



Fuente: Propia. Plano Predial.

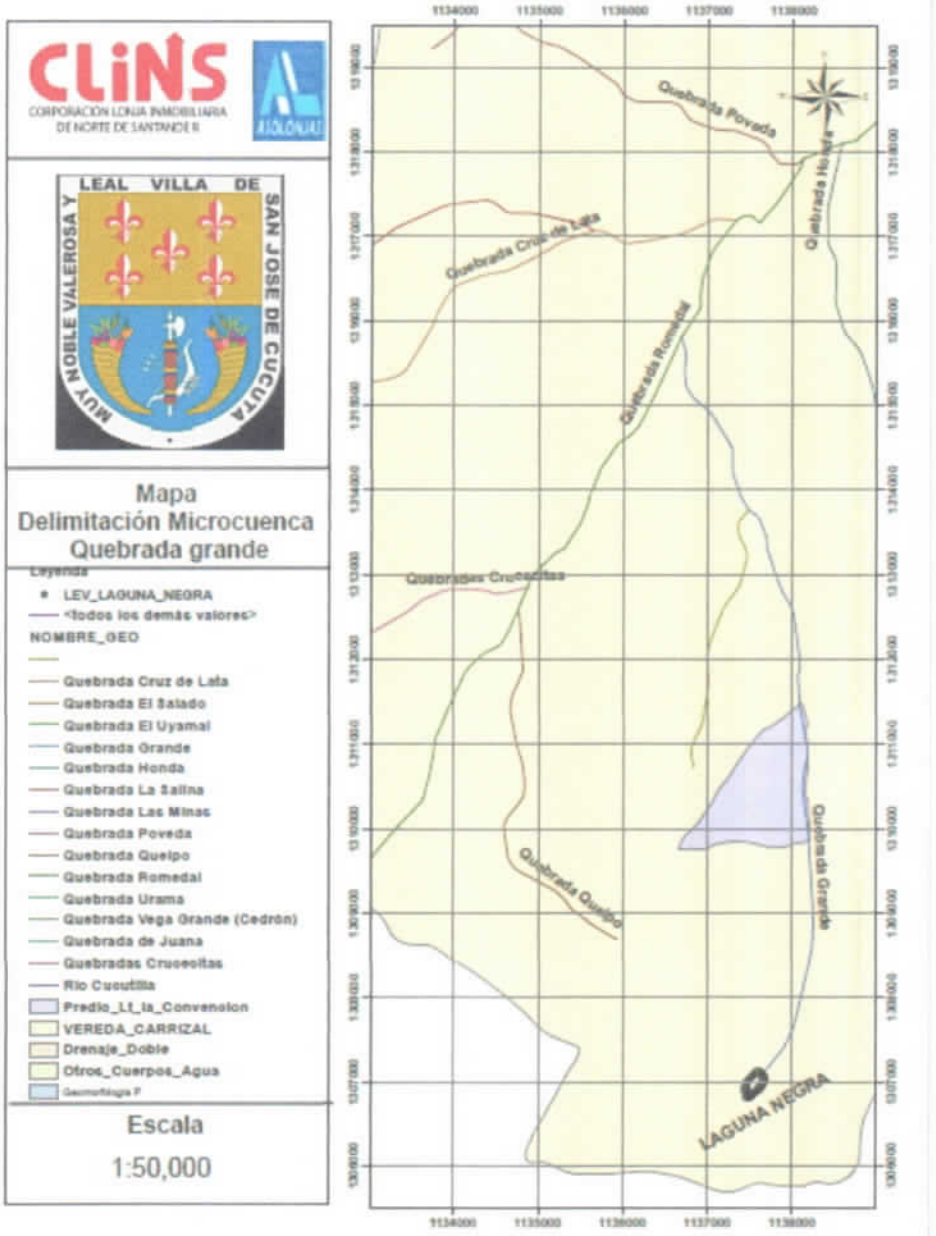
3.3 Ubicación:

El predio La Convencion tiene un área de 160 **Ha** y se encuentra ubicado en el departamento de Norte de Santander al sur del municipio de Cucutilla en la Vereda Carrizal a una altura comprendida entre los 1800 y los 3700 msnm.

La visita técnica se realizó en el predio La Convencion, identificado con código predial: 54-223-00-03-0003-0100-000 Predio en mayor extensión y matriculas inmobiliarias 260-190511 de la vereda Carrizal, Municipio de Cucutilla. Durante la visita técnica se tomaron los puntos de coordenadas con Equipos RTK y fotografías del mismo.

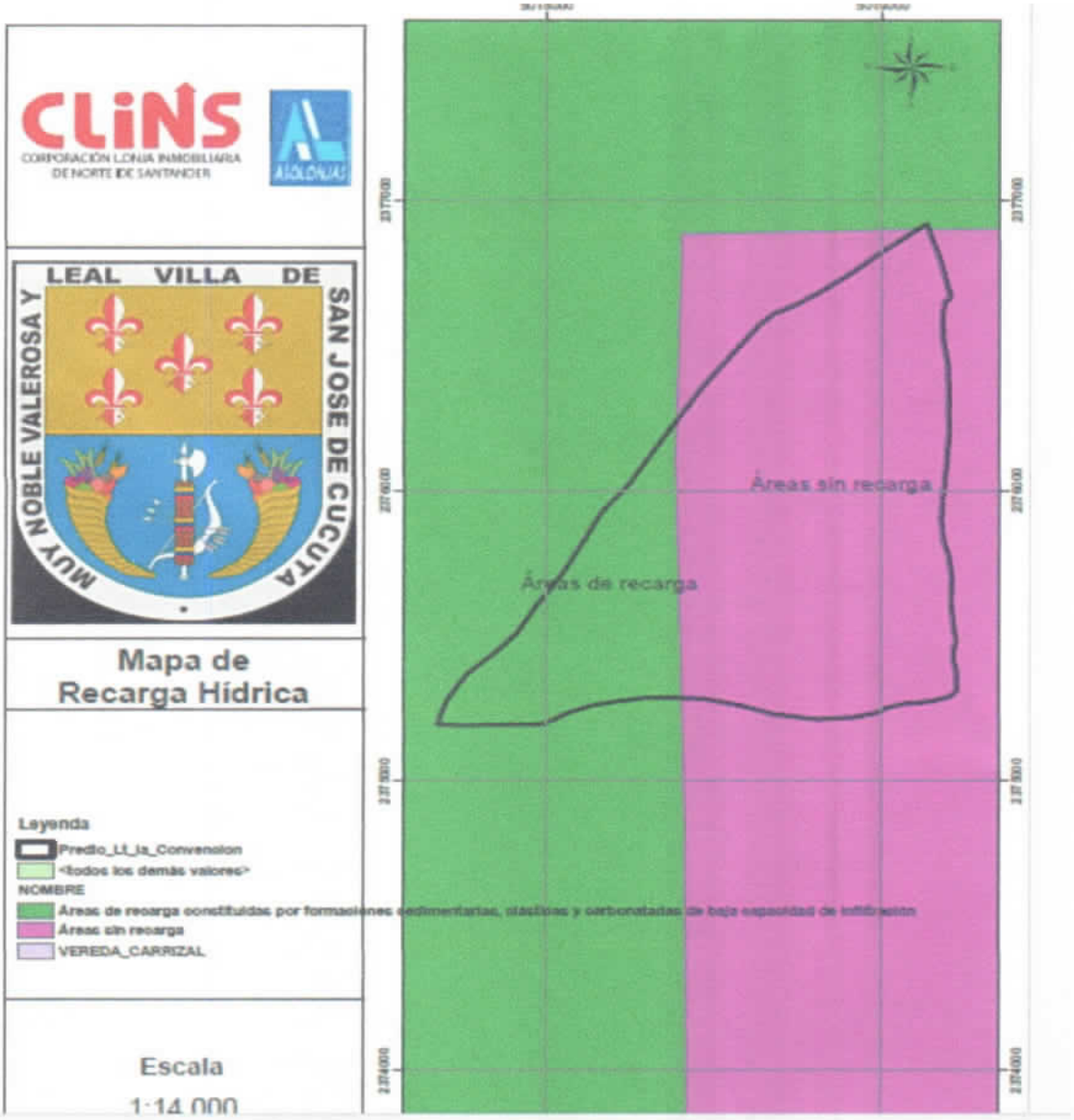
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

3.4 Características Climáticas-Fuente Propia. Plano de delimitación de la micro cuenca.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Fuente Propia. Plano de Recarga Hidrica.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Altura: 3200 – 3900 m.s.n.m

Temperatura: 8 a 13ºC

Precipitación: 1990mma 2200mm.

Piso Térmico: Frio o Paramo.

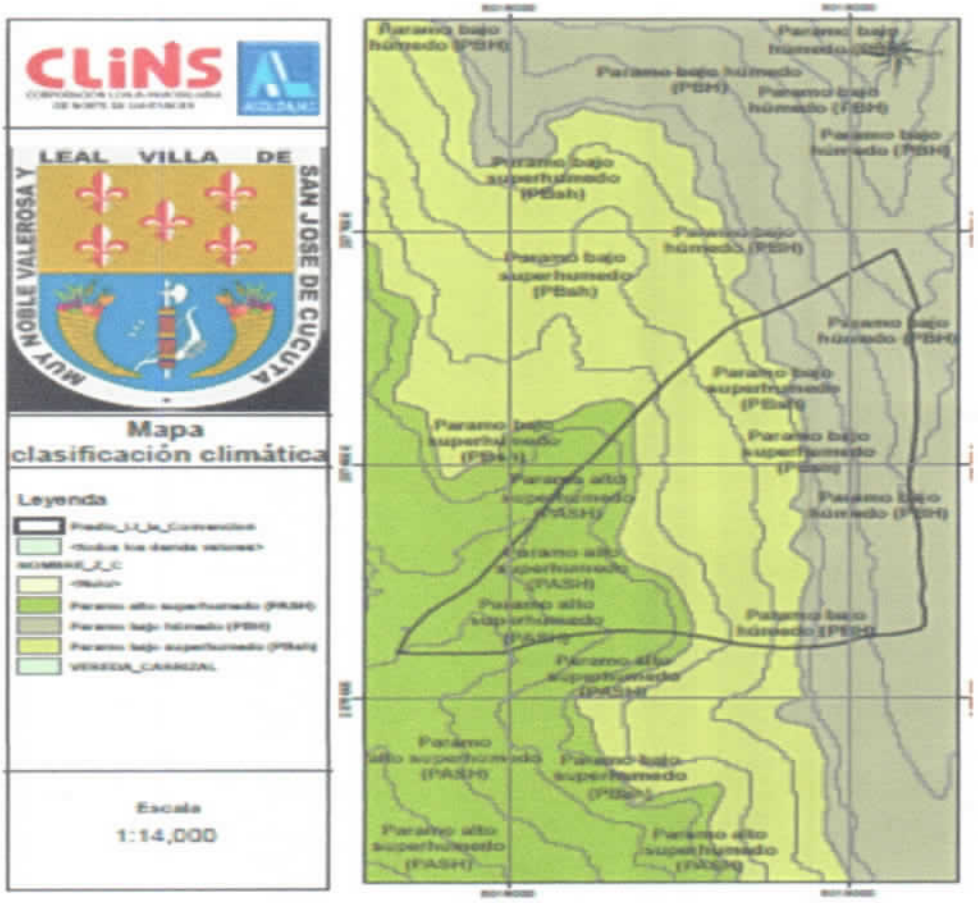
Distribución de Lluvias: Abril a Junio y Septiembre a Noviembre.

Número de Cosechas: No Hay.

Vegetación Natural: Bosques Especies Nativas del Sector.

Zonas de Vida: Bosque muy húmedo.

Fuente Propia. Plano de Delimitación de la Clasificación Climática.



4. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

4.1 Capacidad de Uso de Suelos:

Mapa de ecosistemas transformados



CARACTERÍSTICAS BIOFÍSICAS:

El predio La Convencion , según la zonificación ambiental del EOT del municipio de Cucutilla, adoptado mediante el acuerdo No. 007 de 2023

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

se encuentra ubicado en las áreas de especial significancia ambiental, que son unidades ambientales - territoriales que se caracterizan por ser ecológicamente significativas y por la singularidad de un recurso natural o por el conjunto de ellos, siendo el predio La Convencion clasificado como un área forestal protectora, es decir, un área boscosa que amerita ser protegida y conservada por su diversidad biológica y porque a nivel de cobertura vegetal se caracteriza como bosque natural o con muy bajo grado de intervención, así como también por tener nacientes a lo largo del curso del agua y la recarga hidrica de la quebrada Grande. El predio presenta topografía de relieve escarpado, con precipitaciones que oscilan entre los 1900 mm hasta los 2200 mm anuales, presenta una distribución de tipo bimodal, donde las mayores precipitaciones se presentan en los meses de abril a junio y el siguiente periodo húmedo en los meses de septiembre - diciembre, la temperatura varía según la condición climática, presentando los picos más altos en los meses de julio - agosto y los más bajos en los meses de diciembre y enero. La composición florística del 100 % del área del predio corresponde a vegetación de bosque alto andino en muy buen estado de conservación y es lo realmente valioso de conservar pues es este territorio el que conserva la información de las especies nativas de la región que van a permitir que la regeneración natural se dé por conservación insitu. Según el EOT del municipio de Cucutilla. Según lo establecido en el decreto 953 de 2013 las autoridades Ambientales definirán las áreas a ser adquiridas como áreas estratégicas a fin de promover la conservación y recuperación de las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico que surten de agua los acueductos municipales mediante la adquisición y mantenimiento de dichas áreas.

Es importante conservar, esto demanda concretar el compromiso de los integrantes del SINA en el contexto regional, especialmente la administración municipal en la que se encuentra el área, en la

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

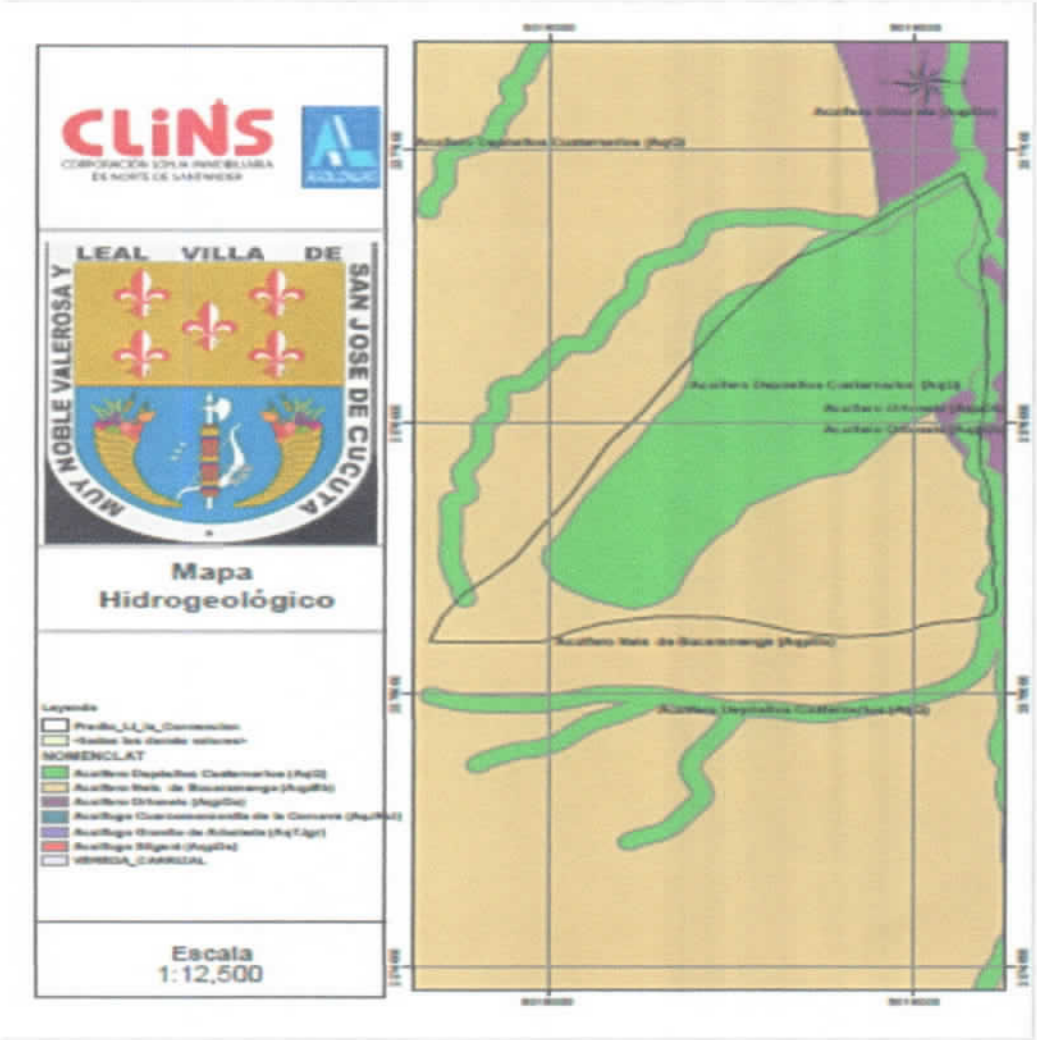
estructuración de un mecanismo efectivo para la administración y el manejo de esta área protegida. El predio La Convencion, se encuentra actualmente en cerca del 100% en zona de bosque primario cumpliendo la función de área de recarga hídrica de las quebradas Grande la cual es abastecedora Los Acueductos de la Vereda Carrizal y a su vez del Rio Zulia.

Mapa de Clasificación Ecosistema.



4.2 Relieves y Pendientes: Toda el área presenta una **pendiente** del 50 – 75 %.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



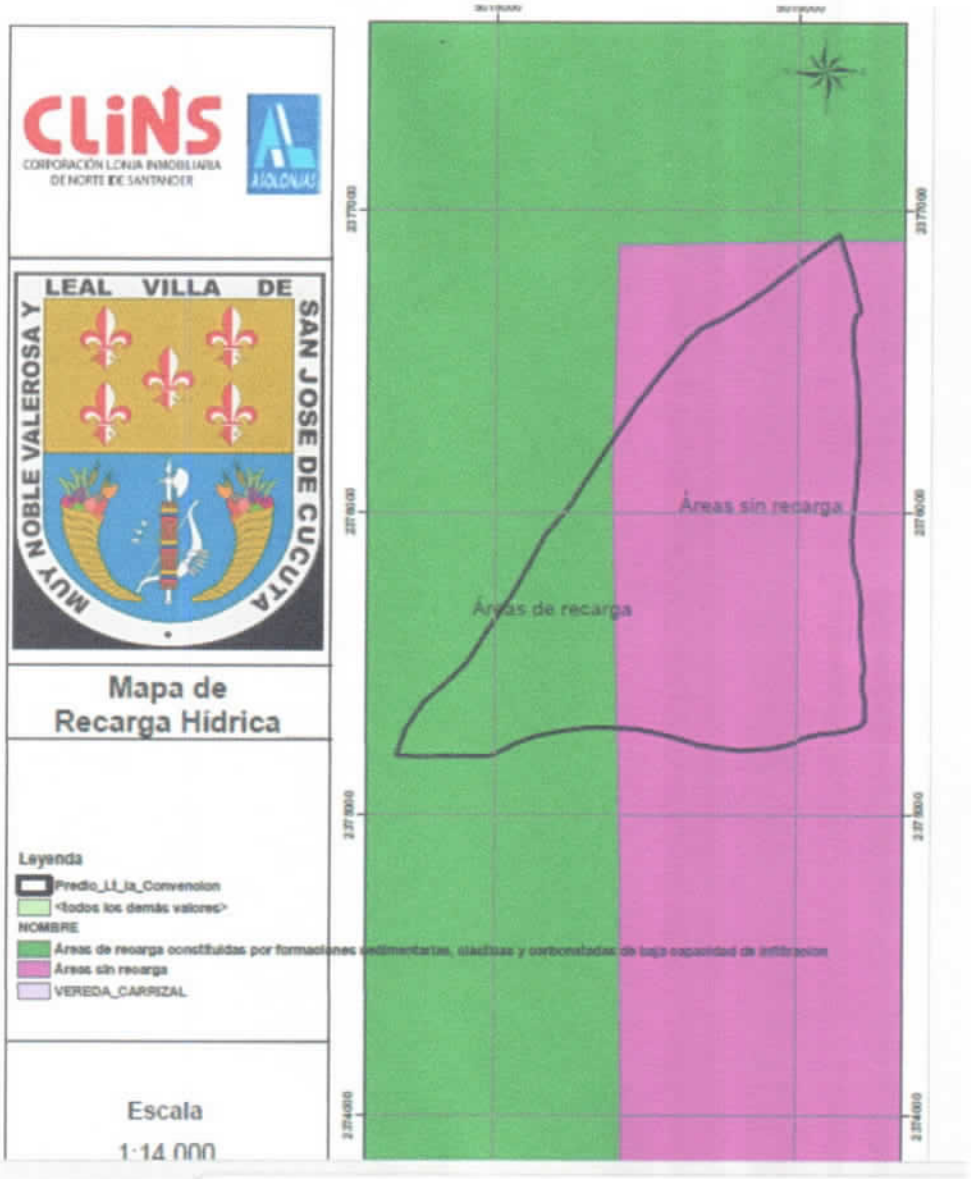
Mapa Hidrogeologico.

4.3 Recursos Hídricos:

El predio La Convencion se encuentra dentro de una zona de preservación protegida por el Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP catalogado como un área forestal protectora y de Especial Significancia Ambiental, haciendo parte del Parque Natural Regional Santurbán Cucutilla, cuenta con zonas boscosas y con nacientes que abastecen el río Arboledas, considerados como ecosistemas estratégicos y constituyen áreas de importancia ambiental. Esta zona constituye un área de gran importancia

ecosistémica que brinda servicios no solo de agua limpia, sino también ayuda a regular el clima, mantenerla biodiversidad y purificar el aire, por lo que se considera una zona con características que ameritan ser protegidas y conservadas.

Plano Fuente Propia. Plano de recarga Hidrica.



Mapa de Recarga Hidrica.

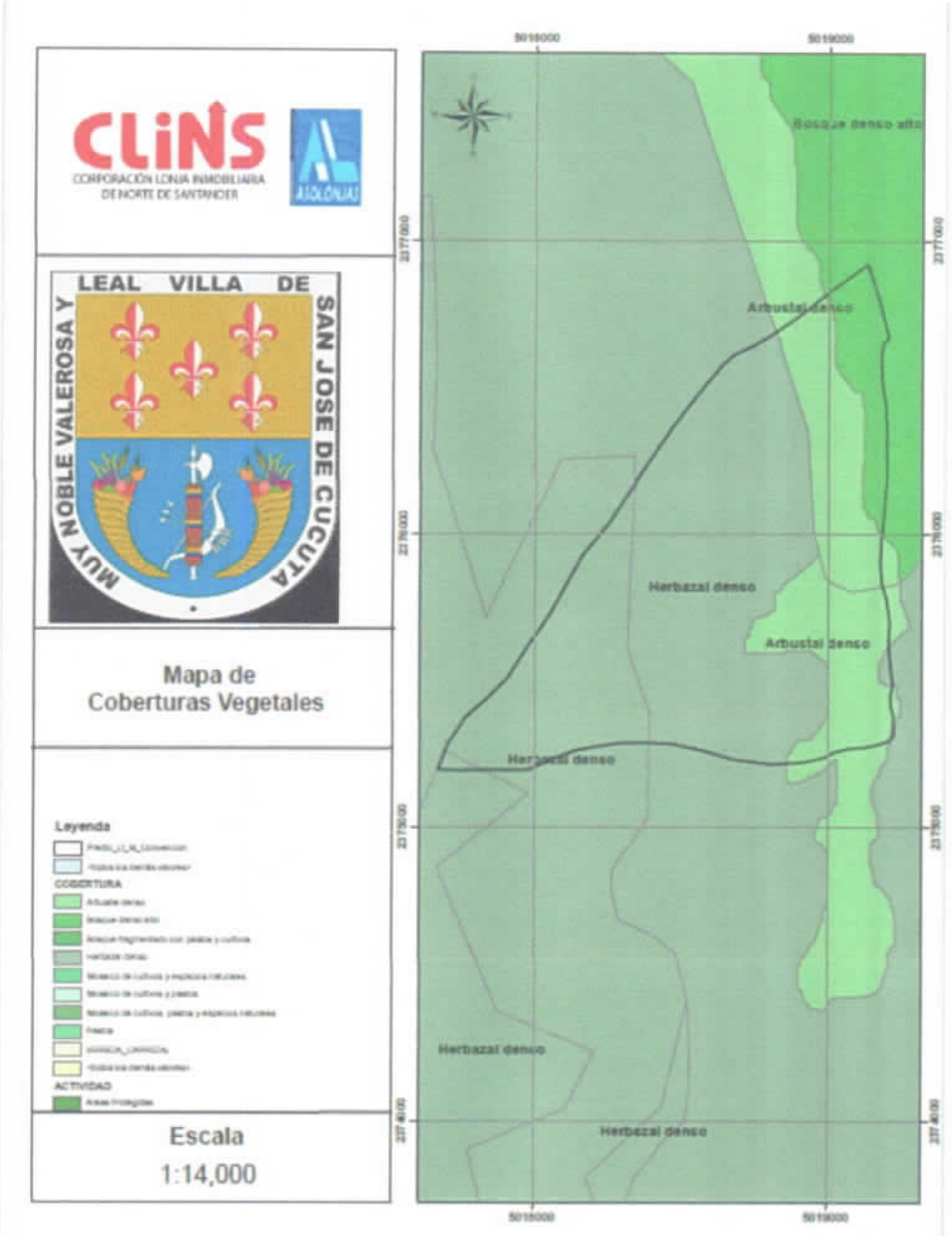
CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

Características morfométricas de la microcuenca

Las características a nivel fisiográfico y morfológico, que describen las características generales con respecto a su forma según la topografía del terreno se realizaron a partir del procesamiento de un DEM STRM con resolución a 1 arco-segundo (~30 metros), que permitió caracterizar las formas de relieve y una superficie

Los coeficientes morfométricos indican que la microcuenca ventanas es de forma alargada con baja susceptibilidad a las avenidas. Sumado a un relieve moderadamente empinado con una pendiente promedio de 71%. Los procesos Morfométricos dominantes son la erosión hídrica superficial ligera, moderada y severa, como escurrimiento difuso generalizado y localmente difuso intenso y concentrado, así como diferentes fenómenos de remoción en masa, los cuales se producen debido a las fuertes pendientes (MINAMBIENTE, 2020).

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



Mapa de Coberturas Vegetales.

Red hídrica

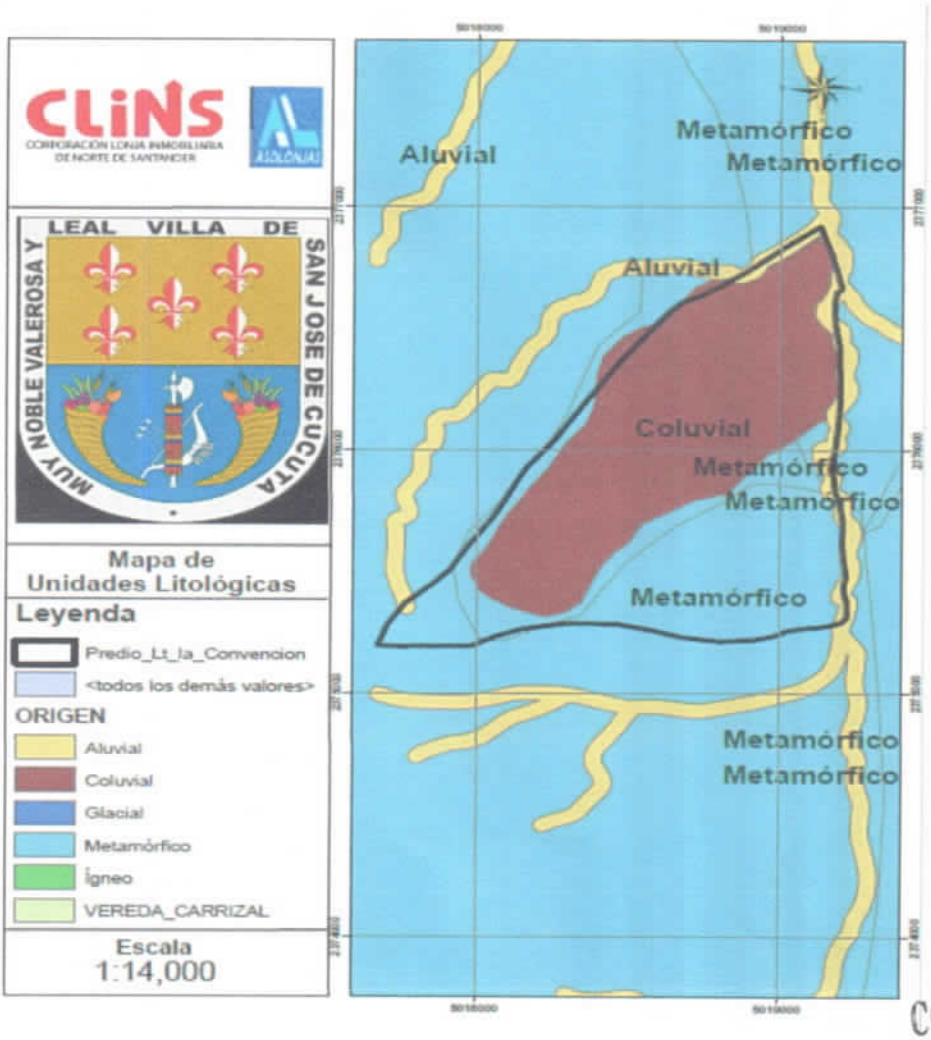
Existen nacimientos importantes dentro de la microcuenca, la quebrada Grande. Son quebradas de drenajes cortos, pero de alta densidad de flujo, y que son afluentes de la misma y del punto de nacimiento de la quebrada Grande hasta su punto de desfogue en el rio Cucutilla.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

4.4 Frentes sobre las Vías: El predio no presenta vía Carreteable.

4.5 Cercas Perimetrales e Internas: Establecidas en el perímetro correspondiente al camino real, ya que los demás linderos son naturales.

4.6 Vías Internas: El predio La Convencion carece de vías internas para el acceso vehicular, los caminos al interior del predio están destinadas principalmente al tránsito peatonal y al paso de animales de carga, como los equinos. En algunas zonas por su condición del topográficas del terreno, el acceso antropico es totalmente nulo.



CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

4.7 Explotación Económica y Posibilidades de Mecanización: No obstante que la certificación de uso de suelo no permite desarrollar actividades diferentes a la Conservación y Protección de Recursos del Ecosistema.
Los suelos de esta clase tienen limitaciones tan extremadamente severas, que los hacen solo aptos para conservación. La importancia de estas tierras radica desde el punto de vista de interés científico, recreativo, turístico y principalmente como refugio de la fauna, protección de la flora silvestre y de los recursos hídricos.

4.8 Forma Geométrica: Polígono Irregular.

4.9 Redes de Servicios: El predio no cuenta con servicios básicos instalados.

4.10 Irrigación:

No presenta.

4.11 Zonas Homogéneas Físicas (Tomadas del IGAC)

ZONA FISICA	VALOR POTENCIAL POR HECTAREA	AREA HECTAREAS
16	$250.000.oo	100 HECTAREAS
ZONA ECONOMICA	VALOR POTENCIAL	AREA HECTAREAS
08	$500.000.oo	62 HECTAREAS

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

4.13 Unidades Fisiográficas

ITEM	UNIDAD 1
AREA	162 HA
RELIEVE	QUEBRADO
PENDIENTE	50 – 75%
EROSION	No se aprecia (Eo)
INUNDABILIDAD	No se presenta (Io)
PEDREGOSIDAD	Co
SALINIDAD	No hay
FERTILIDAD NAT	Buena
APRECIACIÓN TEXT	Franco Arcilloso
PROFUNDIDAD EFEC	Moderadamente profundo
DRENAJE NATURAL	Bien drenado
NIVEL FREATICO	Superficial
CLASE AGROLOGICA	MPTF1

El predio se encuentra destinado como suelo de Área Estratégica de Conservación y de Producción de Agua.

4.14 Reglamentación Urbanística

El predio La Convencion según la zonificación realizada por el EOT del Municipio de Cucutilla se encuentra catalogado como Áreas de Significancia Ambiental Áreas Forestales Protectoras en la Actualización del EOT debe ingresar como área protegida Parque Natural Regional Santurbán Cucutilla, la Conservación de este territorio ayuda a Conservar

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

los Nacientes del rio Cucutilla y brinda seguridad y previene riesgos por tala e incendios forestales, ayuda a la conservación de la conectividad ecosistémico del área.

FUENTE USOS DE SUELO- OFICINA DE PLANEACION DE CUCUTILLA.

NIT 800013237-1	CERTIFICADO			
	Código F-SQN-06	Versión 01	Aprobado 19-02-2020	Página 1 de 1

CERTIFICADO DE USOS DE SUELO

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION DE LA ALCALDIA DE CUCUTILLA-NORTEDE SANTADER
En uso de sus facultades legales,

CERTIFICA:

Que, basado en el esquema de ordenamiento territorial (EOT) del municipio de Cucutilla (Acuerdo N° 007 del 2023 de junio 23) y el plano de uso de suelos del municipio, aportado por el solicitante, el predio ubicado en la vereda **CARRIZAL** del municipio de Cucutilla, designado con código catastral No. 00-03-00-00-0003-0100-0-00-00-0000, **matricula inmobiliaria No 260-190511**, pertenece a un tipo de predio **RURAL**, con los siguientes usos de suelos

AREA, COMPLEJOS LAGUNAS Y TURBERAS DE PÁRAMO

Uso principal: Protección de los recursos naturales

Uso compatible: Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica investigación controlada y educación.

Usos condicionados: Agropecuarios tradicionales o aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios que no implique el corte de árboles, infraestructura básica para usos compatibles, vías, captación y uso industrial del agua

Usos prohibidos: Agropecuarios intensivos, industriales, minería, urbanización, institucionales y otros usos o actividades como quema, tala, caza, y generar acciones que conlleven al deterioro de la base natural de sustentacion

Color Rojo – AREA, COMPLEJOS LAGUNAS Y TURBERAS DE PÁRAMO

"Alcaldía de Cucutilla"
Calle 3 carrera 3 Barrio Centro
Celular: 3143503479
Código postal: 544523
gestiondocumental@cucutilla-nortedesantander.gov.co

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

NIT 800013231-7	CERTIFICADO			
	Código: F.SGN.08	Versión: 01	Aprobado: 19.02.2020	Página: 1 de 1

Se expide el presente certificado a petición del interesado(a), en el municipio de Cucutilla Norte de Santander a los 19 días del mes de JUNIO del año 2025

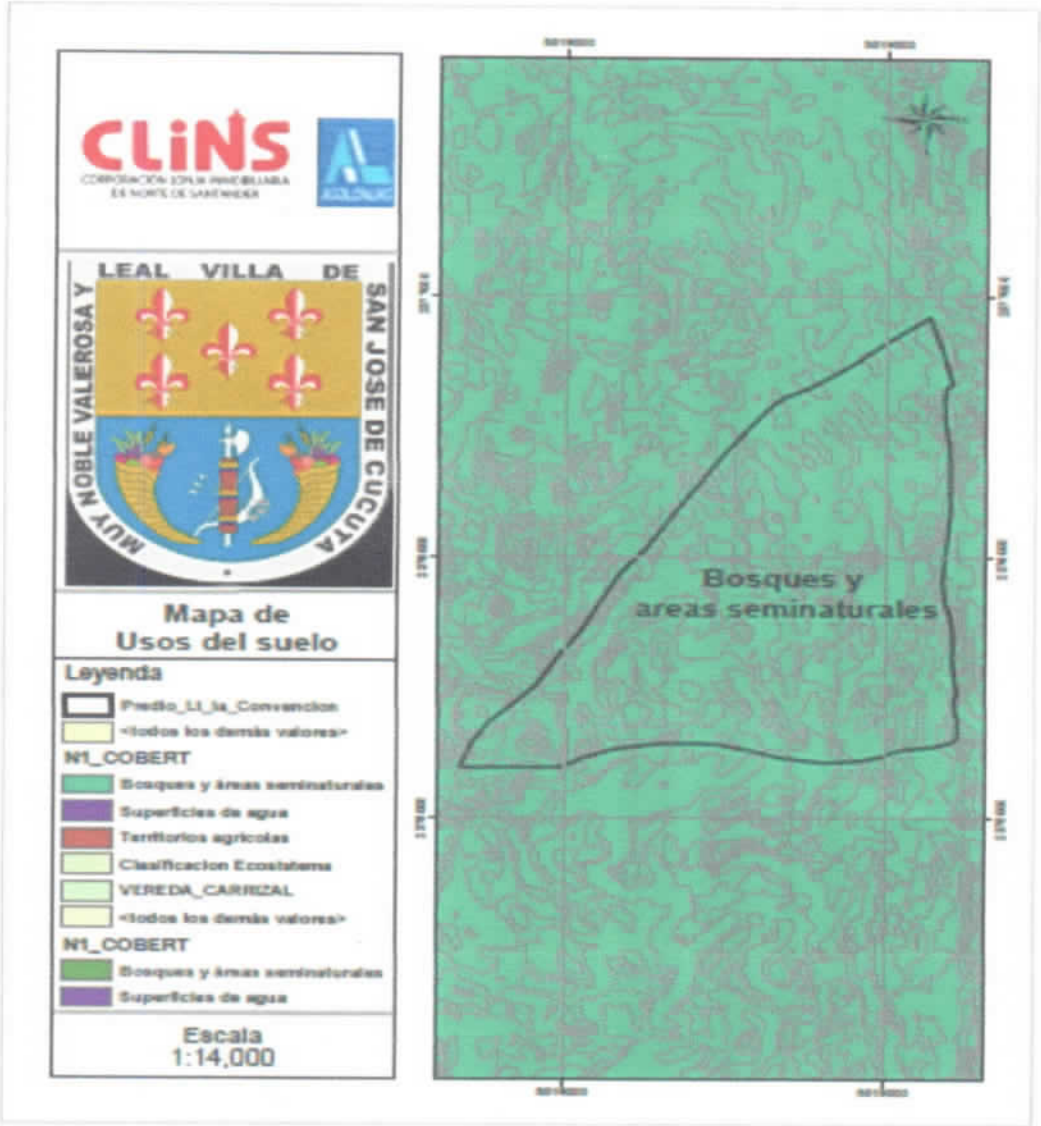
Lo certifico

ANGEL EVELIO ALVARRACIN RUBIO
Secretario de planeación
Alcaldía de Cucutilla – Norte de Santander

"Alcaldía de Cucutilla"
Calle 3 carrera 3 Barrio Centro
Celular: 3143303479
Codigo postal: 544528

CO.SC.CER49758

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA



5. INVESTIGACION ECONÓMICA

5.1.1 Investigación Indirecta.

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

5.1.2 Investigación directa y proceso estadístico

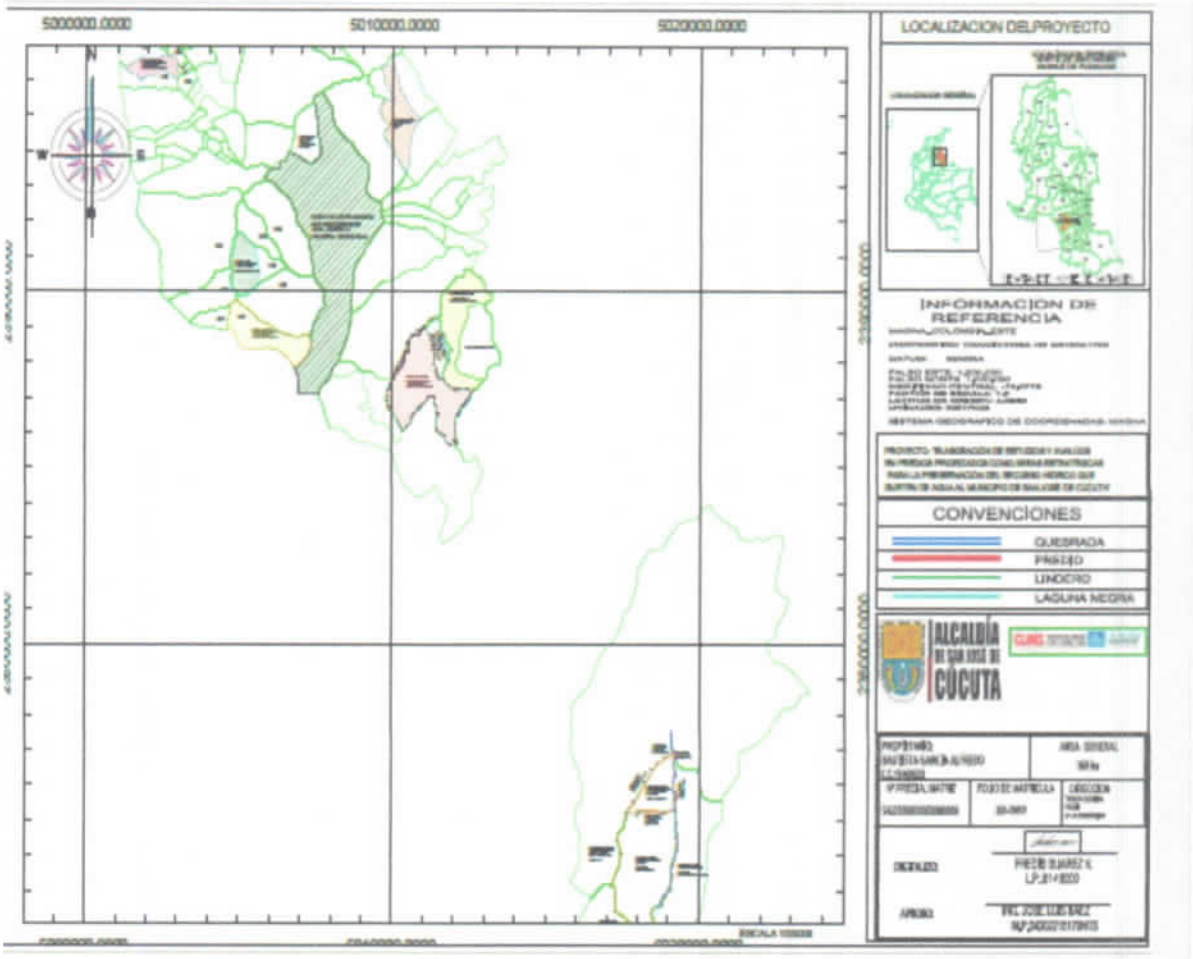
El esquema metodológico propuesto parte del valor comercial del predio en el que se inscribe el área adquirida el cual se determina de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y la Resolución No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, aplicando los siguientes métodos:

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.
Se consideran los siguientes Factores de Influencia:

- **Fondo.**
- **Frente.**
- **Forma.**
- **Regularidad.**
- **Área.**
- **Topografía.**
- **Ubicación en la manzana.**
- **Mayor y mejor uso.**
- **Clase de Cultivo**

PLANO DE INVESTIGACION DE MERCADO CUCUTILLA 2025 PARA PREDIOS CON USO DE AREA ESTRATEGICA Y CONSERVACION- FUENTE PROPIA

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA


LOCALIZACION DELPROYECTO
INFORMACION DE REFERENCIA
CONVENCIONES
QUEBRADA
PREDIO
LINDERO
LAGUNA NEGRA
ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

INVESTIGACION DE MERCADO PARA EL PREDIO LA CONVENCION -ARBOLEDAS 2025				
FECHA	TIP. DE INF.	DIRECCION	FUENTE	VR. HA
15/04/2024	AVALÚO-GOBERNACION NUMERO PREDIAL 00-02-0002-0174-000 FOLIO 276-11689	LA ESMERALDA LOTE 02	ANUNCIACION GELVEZ	4,990,000.00
8/03/2024	OFERTA 00-02-0002-0173-000FOLIO 276-11689	LA ESMERALDALOTE 01	ANUNCIACION GELVEZ	4,945,000.00
15/04/2025	OFERTA-ALCALDIA DE VILLA DEL ROSARIO NUMERO PREDIAL 00-01-0003-0033-000 FOLIO 276-1218	LA AGUADITA -ARBOLEDAS	FLORES CHAVES JOSE	5,020,000.00
2/10/2024	AVALUO-GOBERNACION NUMERO CATASTRAL 00-01-0003-0040-000 FOLIO 276-905	CHORRERITAS	DRA. CLAUDIA PEREZ	4,970,000.00
6/08/2024	AVALUO-GOBERNACION NUMERO PREDIAL 00-01-0003-0038-000 FOLIO276-1966	LAS OLAS	DRA.NAREYA ESPITIA	5,010,000.00
5/04/2025	AVALUO SAN ONOFRE -CORPONOR	SAN ONOFRE	INMOBILIARIO	5,020,000.00
6/03/2025	OFERTA-GOBERNACION CON NUMERO CATASTRAL 00-01-0003-0040-000 FOLIO 276-839	EL ENCANTO	ING.GERMAN FUENTES	5,050,000.00
	MEDIA ARITMETICA.		5,000,714.29	
	VARIANZA		1,060,204,081.63	
	DESVIACION ESTANDAR		32,560.78	
	COEFICIENTE DE VARIACION		0.65	< 7.5%

Adicional a las características expuestas en el desarrollo del presente documento, se han analizado y tenido en cuenta para la determinación del valor del predio, las siguientes características especiales:

1. El predio está ubicado en el Parque Natural Regional Santurbán, en caso de ser así, es importante que se tenga en cuenta como una determinación especial.

2.El predio es de importancia hidrica porque en él se identificó el nacimiento de importantes microcuencas y de la quebrada Grande hasta su punto de desfoque en el río Cucutilla.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

3. El predio de acuerdo a sus servicios ecosistémicos como regulación del clima, calidad del aire, regulación hidrica, control de la erosión, fertilidad del suelo, polinización y mantenimiento de hábitat para especies singulares, disfrute de actividades recreativas y turismo de naturaleza, es de gran importancia para la conservación y preservación del medio ambiente y los recursos naturales que allí están.

Teniendo en cuenta la diversidad de la información obtenida, la irregularidad del mismo, a pesar de estar ubicado en buen sitio y aplicados los análisis y ajustes necesarios; se determina que el Justiprecio para el mismo, es de: **$ 5.000.000.oo por HECTAREA para la unidad fisiográfica1.**

6. CALCULOS

6.1 Valor del Terreno ADOPTADOS

ITEM	AREA HA	VALOR Ha	VALOR TOTAL
UF1	162 HA	$5.000.000.oo	$810.000.000.oo

6.2 Cultivos Permanentes y Semipermanentes

No hay presencia de Cultivos permanentes en este predio en particular

6.3 Construcciones y Anexos

No Hay Construcciones dentro del área.

6.4 Elementos Permanentes

No hay.

7. Determinación del Avalúo

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

AVALÚO COMERCIAL FINAL.

DESCRIPCION	HECTAREA	V/R POR HECT	V/R PARCIAL
UF.1	162.00	5,000,000.00	$ 810,000,000.00
VALOR TOTAL			**$ 810,000,000.00**

SON: OCHOCIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE ($810.000.000, oo)

NOTA: 1. 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.

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ING. JOSE LUIS BAEZ FUENTES

RAA-AVAL13505975 DE ARAV

M.P.542020215170 NTS

CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA

CLiNS

CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DEL NORTE DE SANTANDER Y ARAUCA

ASOLONJAS

NOMBRE PROYECTO	CONTRATO DE CONSULTORIA No.2766 DEL 2025 ELABORACION DE ESTUDIOS Y AVALUOS EN PREDIOS PRIORIZADOS COMO AREAS ESTRATEGICAS PARA LA PRESERVACION DEL RECURSO HIDRICO QUE SURTEN EL AGUA AL MUNCIPIO DE CUCUTA
PREDIO No.	LA CONVENCION
Tipo predio	RURAL
ID Predio	LA CONVENCION

Propietario del Predio	BAUTISTA GARCIA ALFREDO	IDENTIFICACION DEL PREDIO	Municipio: CUCUTILLA
Cédula	13.460.202		SECTOR: CARRIZAL
Infraestructura	AREA DE RESREVA BOSQUE Y CONSERVACION		Vereda/Barrio: CARRIZAL
			Departamento: NORTE DE SANTANDER
			Direccion: LA CONVENCION
			Telefono:
			Email:

Lo Consignado en la escritura No.1671 del 28 de Noviembre del 2024 de la Notaria Primera de Cucuta.

Especie.	Cuantificacion		
	Cantidad	Densidad	Unidad
BOSQUE PROTECTOR	162		HA

Tipo Tenecia	PROPIETARIO	Fecha	28/11/2024	Tomo	
# Matric. Inmob.	260-190511	Ciudad	CUCUTA	Pagina	
N° Escritura	82	N° Catastral	00-03-0003-0100-000	Oficina Registro.	CUCUTA

Area según IGAC	162 HA	Interventor	SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE DE CUCUTA
Area Escritura	162 HA	Análisis Jurídico	CLAUDIA JENNIFER PEREZ RUIZ
Area Requerida		AVALUADOR	JOSE LUIS BAEZ FUENTES
Area Certificado	162 HA	Observaciones	(*) INFORMACIÓN OBTENIDA DE BASE DE DATOS IGAC,REGISTRO Y NOTARIA
Area Reserva			
Abs. Inicial			
Abs. Final		Firma Consultor	REPRESENTANTE DE CLINS
Fecha Envio	JUNIO DEL 2025		



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA



REGISTRO DE VISITA



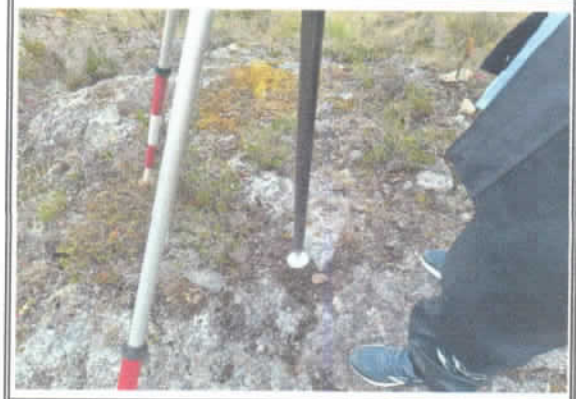
ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



MOJON



VISITA DE FUNCIONARIOS Y SECRETARIO

CORPORACION LONJA
INMOBILIARIA DEL NORTE
DE SANTANDER Y ARAUCA

PIN de Validación: ad650a07

https://www.raa.org.co

Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 13505975, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-13505975.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
11 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**15 Feb 2019**	**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	Régimen
15 Feb 2019	**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	Régimen
22 Ene 2021	**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	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

- Puentes, túneles.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
01 Feb 2024	**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	Régimen
15 Feb 2019	**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	Régimen
15 Feb 2019	**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	Régimen
15 Feb 2019	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, muebles con valor histórico, cultural.

Fecha de inscripción	Régimen
01 Feb 2024	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
15 Feb 2019	**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	Régimen
22 Ene 2021	**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	Régimen
22 Ene 2021	**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.

Fecha de inscripción	Régimen
22 Ene 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 26 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: CÚCUTA, NORTE DE SANTANDER
Dirección: AVENIDA 3E # 0N-26 QUINTA BOSCH
Teléfono: 3174388775
Correo Electrónico: josbaezf@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Tecni-Incas.
Formación complementaria en Avalúos de bienes de interés cultural y patrimonial; obras de arte y joyas - Tecni-incas
Técnico en Avalúos - Incatec

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	29 Ene 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 13505975.

El(la) señor(a) JOSE LUIS BAEZ FUENTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes 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 Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

PIN DE VALIDACIÓN

ad650a07

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 nueve (09) días del mes de Junio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal


REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 13.505.975
BAEZ FUENTES
APELLIDOS
JOSE LUIS
NOMBRES
FIRMA
REPUBLICA DE COLOMBIA


FECHA DE NACIMIENTO 31-MAR-1971
CUCUTA
(NORTE DE SANTANDER)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.70 O+ M
ESTATURA G.S. RH SEXO
12-MAY-1989 CUCUTA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES
INDICE DERECHO
A-2510000-00202703-M-0013505975-20091210
0018862768A 1
26298269

ASOLONJAS

Asociación Nacional de Lonjas Inmobiliarias

Miembros Asociados y Federados a la
ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS

Corporaciones Legalmente constituidas de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por **IASB** INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las **IVS** NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

CERTIFICA QUE:

JOSE LUIS BAEZ FUENTES

Identificado con Cédula de Ciudadanía No 13.505.975

Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS**

Matricula MI 0758

Vigencia Afiliación ASOLONJAS **ENERO 2025**

Acreditación que emitimos, para todos los efectos legales, en Bogotá D.C.

URIEL RAMIREZ GIRALDO
Presidente Ejecutivo