

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO # 2017 - 00146 Entrega de Certificado catastral
2023_SIN PETICION

15

Maritza Pérez Huertas <perezmaritza43@yahoo.es>

Lun 31/07/2023 10:28 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Arauca - Arauca <j1ccarau@cendoj.ramajudicial.gov.co>; BRIMOS LTDA
CONSTRUYENDO FUTURO <brimosltda@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (1.019 KB)

201700146.BANCOLOMBIA VS. BENJAMIN MORENO.ENTREGA DE CERTIFICADO CATASTRAL 2023.SIN PETICION.pdf;

Buen día Dr. **JAIME**
Juez

Anexo escrito y certificado año 2023 del IGAC dentro del asunto de la referencia.

SIN PETICION

BANCOLOMBIA S.A. contra BENJAMIN MORENO

Sin otro particular.

MARITZA PEREZ HUERTAS
Abogada parte actora

MARITZA PEREZ HUERTAS - ABOGADA

Señor
JUEZ UNICO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARAUCA
E. S. D.

Proceso	:	Ejecutivo Hipotecario # 2017- 00146
Demandante	:	BANCOLOMBIA.
Demandado	:	BENJAMIN MORENO
Asunto	:	Entrega de certificado catastral 2023 – SIN PETICION

MARITZA PEREZ HUERTAS, Apoderada Judicial de la parte actora, con el debido respeto presento a su consideración lo siguiente:

1. Anexo el certificado catastral año 2023 expedido por el IGAC, de fecha 26 de abril del 2023

Estamos a la espera de realizar el avalúo comercial para anexarlo al proceso y seguir el trámite normal del art. 444 del CGP.

SIN PETICION.

Ruego a Usted obrar de conformidad.

Con altísima distinción.


MARITZA PEREZ HUERTAS
C. C. No 51'718.323 de Bogotá
T. P. No 48357 del C. S de la J.

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 4138-569498-72333-0
FECHA: 26 /abril/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: BENJAMIN MORENO identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 91041409 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO: 81-ARAUCA
MUNICIPIO: 1-ARAUCA
NÚMERO PREDIAL: 00-01-00-00-0007-0026-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 00-01-0007-0026-000
DIRECCIÓN: LOS MALAVARES VEREDA CHAPARRITO
MATRÍCULA: 410-19834
ÁREA TERRENO: 148 Ha 4000.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA: 109.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALUO: \$ 20,998,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	BENJAMIN MORENO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	91041409
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para **PROCESO EJECUTIVO**.

María Alejandra Ferreira Hernandez
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Calima, Dagua, El Aguila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tuluá, Versalles, Yumbo y Jamundí del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Cajica, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, Cucunuba, Cota, Cogua, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Girardot, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Guacheta, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguazaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paima, Pandi, Paratebuena, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Riosoco, Sasaima, Sesquillé, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sincelejo del Departamento de Sucre, los municipios de Cúcuta, Abrego, Bucarasica, Cáchira, Convención, El Carmen, El Tarra, Hacarí, La Playa, San Calixto, Sardinata y Teorama del Departamento de Norte de Santander, Manizales- Caldas, los municipios de Neiva y Garzón del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda, Ibagué - Tolima, Cartagena de Indias - Bolívar, Medio Baudó del Departamento de Chocó, Armenia del Departamento de Quindío, municipio de Sahagún- Córdoba, los municipios de Valledupar , Rio de Oro y Chirigüana del Departamento de Cesar, los municipios de Málaga y Barrancabermeja del departamento de Santander, los municipios de Sabanalarga y Soldad del Departamento del Atlántico, los municipio de Florencia, Cartagena del Chaira, San Vicente del Caguán y Solano del Departamento de Caquetá, el municipio de Puerto Guzman-Putumayo y municipio de Chiquinquirá - Boyacá al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.

PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO # 2017 - 00146 Entrega de Avaluó y solicitud de traslado

49

Maritza Pérez Huertas <perezmaritza43@yahoo.es>

Lun 4/09/2023 3:20 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Arauca - Arauca <j1ccarau@cendoj.ramajudicial.gov.co>; BRIMOS LTDA CONSTRUYENDO FUTURO <brimosltda@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (5 MB)

201700146.BANCOLOMBIA S.A. vs. BENJAMIN MORENO.APORTO AVALUO.SOLCIITO TRASLADO.pdf; AVALUO PRG_2023_2384325 - CONSTRUCTORA BRIMOS LTDA_compressed.pdf;

Buen día Dr. **JAIME**
Juez

Anexo petición relacionada con el tema de la referencia en el siguiente proceso.

BANCOLOMBIA S..A. contra BENJAMIN MORENO

Sin otro particular.

MARITZA PEREZ HUERTAS
Abogada parte actora

MARITZA PEREZ HUERTAS
ABOGADA
UNIVERSIDAD LIBRE

Doctor
JUEZ UNICO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARAUCA
E. S. D.

Proceso:	Ejecutivo HIPOTECARIO # 2017 – 00146 - 00
Demandante:	BANCOLOMBIA S.A.
Demandado	BENJAMIN MORENO
Asunto :	Solicitud de traslado de AVALUO JUDICIAL.

MARITZA PÉREZ HUERTAS, Apoderada Judicial del actor en el proceso de la referencia, y atendiendo el estado actual del proceso, solicito se proceda por parte del despacho a ORDENAR el tramite del avaluó judicial del predio embargado y legalmente secuestrado.

 *Anexo el avaluó comercial obtenido por BANCOL, Inmobiliaria inscrita en la Lonja inmobiliaria donde consta que el valor comercial del predio que arrojo el valor de \$ 1'688'682.700.00 con fecha de informe del 28.08.2023.*

Recuerdo que mediante memorial del 31 de julio del 20923 se aportó el certificado del IGAC año 2023.

PETICION:

En ese orden de ideas señor Juez, solcito se sirva dar trámite a mi petición de CORRER TRASLADO de este avaluó toda vez que cumple con lo ordenado por el CGP.

Por lo anterior, ruego a Usted obrar de conformidad.

Con altísima distinción.


MARITZA PÉREZ HUERTAS.
C. C. No 51.718.323
T. P. No 48357 del C. S. de la J.

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO RURAL DENOMINADO "FINCA LOS MALAVARES"
VEREDA CHAPARRITO
ARAUCA – ARAUCA



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	CONSTRUCTORA BRIMOS LTDA
NIT	834001009
TIPO DE INMUEBLE	FINCA
VALOR TOTAL	\$1.688.682.700
TIPO DE PRODUCTO	REMATE
PRG	PRG_2023_2384325
FECHA DE INFORME	AGOSTO 28 DE 2023

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO
INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Arauca	
Municipio		Arauca	
Vereda		Chaparrito	
Dirección y/o nombre del predio		Finca Los Malavares	
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	Benjamín Moreno C.C. 91.041.409
Tipo de inmueble	Rural	Uso actual	Recreacional y avícola
Tipología del inmueble	Finca	Fecha de visita	Agosto 08 de 2023
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Agosto 28 de 2023

TITULACIÓN

Matricula Inmobiliaria		410-19834			
Título de adquisición		Escritura Pública 1248			
Fecha:	11/08/2008	Notaría:	Única	Ciudad	Arauca
Número catastral		810010001000000070026000000000			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		En el certificado de tradición y libertad, Se evidencia en dos anotaciones las No. 016 y 017 ambas con una medida cautelar por embargo ejecutivo con acción real a favor de Bancolombia S.A., en el juzgado Civil del Circuito de Arauca; y la otra por demanda en proceso de declaratoria de unión marital de hecho este y dos más.			
Observaciones		Este informe no es un estudio jurídico.			

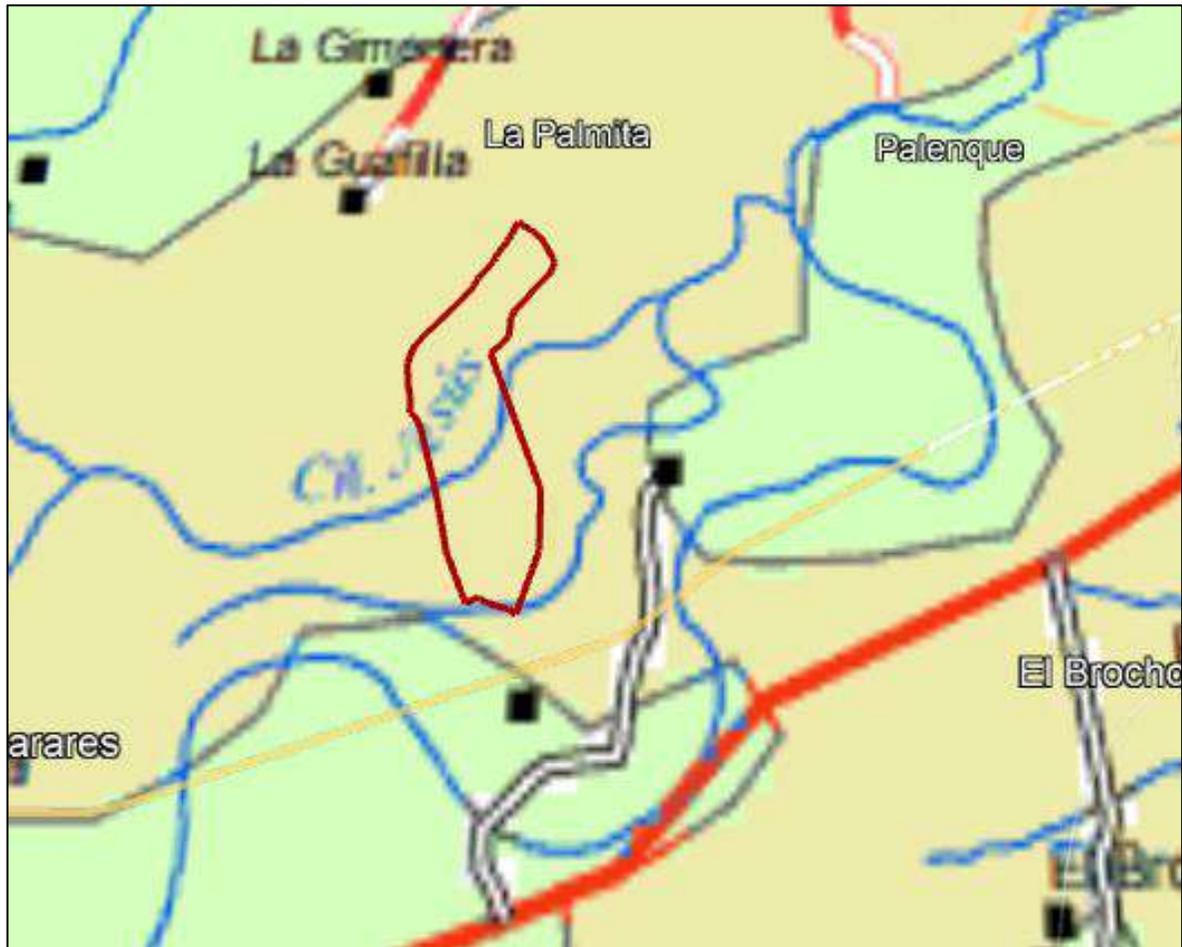
INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Vereda Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Agropecuario	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes		El sector donde se encuentra ubicado el inmueble basa su economía en la actividad agropecuaria, entre la cual se destaca la explotación ganadera extensiva, de doble propósito como también algunos cultivos transitorios como maíz, arroz.					
Tipos de predios		Tipo pecuarias de mediana extensión, sobre el eje principal de la vía Arauca al sector de la Antioqueña, encontramos predio de menor extensión para explotación en restaurantes, turismo y vacacionales como también para familias de las mimas.					
Características especiales del sector		Se trata de un sector rural con buenas condiciones de acceso inicialmente, con aprovechamiento agropecuario y reciente desarrollo de vivienda para la misma población urbana por su cercanía al casco urbano.					
Perspectivas de valorización		Tiene moderadas perspectivas de valorización dadas las buenas condiciones de acceso del sector, su proximidad al casco urbano de Arauca y su seguridad del sector.					
Vías principales y estado actual		La vía de acceso principal corresponde a la vía que va del casco urbano de Arauca hacia Arauquita o Tame; el punto de ingreso de la vía principal es en el km 11,8 a la mano derecha, donde encontramos un acceso de vía terciaria sin pavimentar en regulares condiciones, donde avanzamos unos 1,02 kms hasta encontrar el predio objeto de estudio. NOTA: Tener en cuenta que este carretable de acuerdo con validación durante visita técnica, así como en los documentos jurídicos y consulta catastral divide el predio y por ende encontramos dos entradas; una a la derecha con actividades tipo recreacional (sin servicio actualmente) y otro a la mano izquierda donde funciona una granja avícola (funcionando actualmente).					
Transporte público		El servicio de transporte público es bueno constante, prestado por servicios de taxis urbanos, buses y microbuses intermunicipales que conducen a la ciudad de Arauquita, Tame y el centro del país; adicionalmente, para el acceso a la vereda los habitantes suelen transportarse en motocicletas y vehículos propios.					

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE											
Características del terreno	El terreno tiene forma Irregular, su topografía plana y terrenos bajos.										
Georreferenciación	Longitud:	70°46'42.1"W -70.778358	Latitud: 7°00'06.9"N 7.001922								
Descripción del inmueble	El predio valorado en el presente informe corresponde a un inmueble rural ubicado en la Vereda Chaparrito del municipio de Arauca. Sobre el terreno se encontró a la derecha un terreno con actividades tipo recreacional (sin servicio actualmente) y otro a la mano izquierda donde funciona una granja avícola (funcionando actualmente); más adelante se detallarán los tipos de construcciones encontradas en este predio objeto de estudio (verificar registros fotográficos).										
Características climáticas	Altura	172 m.s.n.m.									
	Temperatura	28° C									
Características especiales	Alta precipitación en la época de lluvias, alta humedad relativa y veranos prolongados. La vegetación herbácea está compuesta por gramíneas nativas como lamedora, sabana nativa y especies introducidas tales como: Brachiaria humidícola, Brachiaria decumbens, pasto Estrella.										
Edad del inmueble	De acuerdo con inspección ocular se puede evidenciar entre 7 - 23 años aproximadamente.										
Estrato	No Aplica										
Tipo de inmueble	Finca recreacional y avícola										
Cuadro de áreas	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>ÍTEM</th> <th>UNIDAD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Terreno</td> <td>148,4000 has.</td> </tr> <tr> <td>Área construida (Recreacional)</td> <td>1.106,94 m²</td> </tr> <tr> <td>Área construida (Granja)</td> <td>5.255,09 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Nota: El área del terreno es tomada de los documentos jurídicos suministrados. Las áreas construidas fueron medidas en campo durante visita técnica, por lo tanto deben considerarse aproximadas ya que no se trata de un levantamiento arquitectónico. Es de considerar que estas construcciones están en malas condiciones y desmanteladas.</p>			ÍTEM	UNIDAD	Área Terreno	148,4000 has.	Área construida (Recreacional)	1.106,94 m ²	Área construida (Granja)	5.255,09 m ²
ÍTEM	UNIDAD										
Área Terreno	148,4000 has.										
Área construida (Recreacional)	1.106,94 m ²										
Área construida (Granja)	5.255,09 m ²										
Fuente:	Certificados de tradición y escritura pública suministrada.										

<p>Linderos:</p>	<p>y cuyos linderos especiales son los que siguen: NORTE: Con propiedad de CARLOS RODIL, que en extensión de seiscientos cincuenta y ocho (658) metros con 0.20 centímetros. SUR: Con propiedad de JOSE VIRGILIO SEQUERA, en extensión de cuatrocientos treinta y siete (437) metros con 0.20 centímetros. ESTE: Con propiedad de RAMON BELLO, en extensión ochocientos noventa mil (890) metros con 0.80 centímetros y con propiedad de MARCÓS PEROZA, en extensión de mil trescientos cuarenta y cuatro (1344) metros con 0.50 centímetros, y OESTE: Con propiedad de JOSE VIRGILIO SEQUERA, en extensión de mil doscientos trece (1213) con 0.70 centímetros y encierra. Parágrafo Primero: El(los) referido(s)</p>		
<p>Fuente:</p>	<p>Escritura Pública 2332 del 27/12/2012 de la Notaría Única de Arauca.</p>		
<p>Infraestructura</p>	<p>Bueno ()</p>	<p>Regular (X)</p>	<p>Malo ()</p>
<p>SERVICIOS PÚBLICOS</p>			
<p>Acueducto:</p>	<p>Sí (pozos profundos)</p>	<p>Alcantarillado:</p>	<p>Sí (pozo séptico)</p>
<p>Energía:</p>	<p>Sí</p>	<p>Teléfono:</p>	<p>Sí (Celular)</p>
<p>Gas:</p>	<p>No</p>	<p>Otros:</p>	<p>Ninguno.</p>
<p>Breve descripción:</p>	<p>Se trata de una Finca con dos tipos de explotación. Una primera ubicada a la derecha de la vía que divide el predio donde se encuentra un aprovechamiento tipo recreacional (sin servicio y en regulares condiciones), pozos con pescado de variedad cachama, algunos cultivos transitorios y presencia de algunos animales semovientes (ganado), cercas en alambre de púa y postes en madera aserrada, el frente que tiene sobre esta vía su cerramiento en cerca viva ; Una segunda ubicada a la mano izquierda de la vía que divide el predio donde se tiene una actividad económica activa para aves ponedoras, donde es llamado como "granja avícola La Trinidad", actualmente están en funcionamiento dos grandes galpones para ponedoras y algunas áreas para el funcionamiento de la misma; dos viviendas, una estructura metálica tipo torre para la ubicación de tanques aéreos y desde allí para su distribución interna de su actividad avícola, se evidenció cercas en alambre de púa y postes en madera aserrada, el frente que tiene sobre esta vía su cerramiento en cerca viva.</p>		

NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

Según el plan básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Arauca, Acuerdo 200.02.013 del 9 de septiembre de 2015, presentaría los siguientes usos de suelos, así:



Usos del Suelo Rural

- Agropecuario
- Bosque productor protector y agrícola
- Bosque productor protector y agropecuario
- Pecuaria
- Protector Productor
- Polígonos mineros aproximados



USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL

SIMBOLO	USO GENERAL	USO PUNTUAL	AREA (ha)	AREA (%)
	Zona de preservación	Futura area SINAP Parque Selvas del Lipa	50.340,92	8,73
	Zona de conservación	Area amortiguadora de nueva area sinap Selvas del Lipa	7.739,79	1,34
		Areas de protección y conservación declarada por el municipio	38.821,36	6,73
		Rondas de protección de cuencas de las corrientes hídricas y humedales	71.346,41	12,37
	Zona de protección	Resguardos y comunidades indígenas	350,10	0,06
		Areas de significancia ecosistémica	176.821,78	30,67
		Sistema de servicios públicos y su área de amortiguamiento	451,28	0,08
	Zona de restauración	Restauración ecológica y ambiental	107.502,49	18,64
	Actividades industriales y agroindustriales	Corredor productivo, tecnológico de la ciencia y la tecnología	198,44	0,03
	Actividades de almacenamiento y bodegaje	Centro de operación logística de carga	51,81	0,01
	Actividades de turismo y vivienda campestre	Zonas de vivienda campestre	136,86	0,02
	Zona desarrollo sostenible	Agropecuaria tradicional	8.514,87	1,48
		Agropecuaria semi-intensiva y/o semi-mecanizado	114.347,50	19,83
	Total general		576.623,62	100,0

Usos propuestos para las zonas de conservación y protección: Con base en las disposiciones ambientales se determinan los siguientes usos para las zonas de protección y conservación:

	TIPO	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
ZONA DE PRESERVACION	Nueva área protegida del orden nacional del sistema nacional de parques nacionales naturales (SPNN), área propuesta para el parque Natural Selvas del Lipa.	Los establecidos en el plan de manejo ambiental (PMA) del PNN	Los establecidos en el plan de manejo ambiental (PMA) del PNN	Los establecidos en el plan de manejo ambiental (PMA) del PNN	Todos los usos que atenten contra los establecidos en Los establecidos en el plan de manejo ambiental (PMA) del PNN.
ZONA DE CONSERVACION	Rondas de protección de las cuencas, subcuencas y microcuencas que conforman las corrientes hídricas del municipio (ríos, caños, cañadas) y Áreas de humedales de sabana y sus rondas de protección (lagunas, esteros, raudales, zurales)	Protección y conservación del recurso hídrico.	<ul style="list-style-type: none"> Preservación del bosque protector, Regulación de caudales, Rehabilitación y restauración ecológica con especies nativas, Recreación pasiva, ecoturismo, pesca regulada, conservación de suelos 	<ul style="list-style-type: none"> Obras de infraestructura para captación y vertimiento de aguas con sus respectivos permisos de concesión de aguas y de vertimientos, Extracción de material de arrastre con mitigación de impactos y manejo ambiental investigación científica controlada 	Todos los demás usos que atenten contra el uso principal.
	Áreas de protección y conservación declarada por el municipio.	Protección y conservación del recurso hídrico	<ul style="list-style-type: none"> Preservación del bosque protector, regulación de caudales, Rehabilitación y restauración ecológica con especies nativas, recreación pasiva, ecoturismo, pesca regulada, conservación de suelos 	<ul style="list-style-type: none"> Obras de infraestructura para captación y vertimiento de aguas con sus respectivos permisos de concesión extracción de material de arrastre con mitigación de impactos y manejo ambiental investigación controlada 	Todos los demás usos que atenten contra el uso principal

	TIPO	USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE	USO CONDICIONADO	USO PROHIBIDO
	Área amortiguadora del nuevo PNN señas del lipa	Protección y conservación de los ecosistemas	<ul style="list-style-type: none"> Agroforestal, agrosilvopastoriles, silvopastoriles 	<ul style="list-style-type: none"> Agricultura tradicional y de autoconsumo 	Todos los demás usos que atenten contra el uso principal
ZONA DE PROTECCION	Áreas de significancia ecosistémica	Protección y conservación de los ecosistemas.	<ul style="list-style-type: none"> Preservación del bosque protector, rehabilitación y restauración ecológica con especies nativas (flora y fauna), recreación pasiva, ecoturismo producción agrícola tradicional 	<ul style="list-style-type: none"> Usos productivos agropecuarios semiintensivos investigación científica controlada 	Todos los demás usos que atenten contra el uso principal
	Área de resguardos propiedad colectiva de las comunidades indígenas con el carácter constitucional de inalienables, imprescriptibles e inembargables	Los establecidos en el plan de vida de las comunidades	Los establecidos en el plan de vida de las comunidades	Los establecidos en el plan de vida de las comunidades	todos los demás usos que atenten contra los establecidos en el plan de vida de las comunidades
	Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios y su área de amortiguamiento.	Protección de las zonas abastecedoras de servicios públicos.	<ul style="list-style-type: none"> Prestación de servicios públicos. Captación, vertimientos y disposición de residuos. 	Investigación controlada. Industrial de aprovechamiento de materiales y reciclaje.	Residencial y todos los demás usos que atenten contra el uso principal.
ZONA DE RESTAURACION	Áreas encaminadas al restablecimiento de las condiciones naturales de los ecosistemas que por su uso han venido en detrimento de su biodiversidad por procesos de degradación natural o antrópica.	Protección, conservación y restauración de los ecosistemas.	<ul style="list-style-type: none"> Preservación del bosque protector, regulación de caudales. rehabilitación y restauración ecológica con sistemas agroforestal, agrosilvopastoriles, silvopastoriles. conservación de suelos. Agricultura tradicional. 	<ul style="list-style-type: none"> Agricultura semiintensivos y mecanizada. ecoturismo. 	Todos los demás usos que atenten contra el uso principal.



RESERVA DE CONSERVACIÓN Y DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

CATEGORIA RESERVA AMBIENTAL	TIPO DE RESERVA AMBIENTAL	SIMBOLO	AREA (ha)	AREA (%)
Zona de preservacion	Nueva area protegida SINAP		50.340,92	8,73
Zona de conservacion	Area amortiguadora de Nueva area sinap		7.739,79	1,34
	Area reserva ambiental municipal		38.821,36	6,73
	Areas de humedales de sabana y sus rondas de proteccion		16.743,87	2,90
	Rondas de proteccion de las cuencas que conforman las corrientes hidricas		54.613,45	9,47
Zona de Protección	Areas de significancia ecosistemica		176.819,66	30,66
	Resguardos y comunidades indigenas		350,10	0,06
	Sistema de servicios publicos junto con áreas de amortiguamiento		451,28	0,08
Zona de restauracion	Areas de restauracion ambiental		107.487,50	18,64
Area sin reserva ambiental			123.255,57	21,38
Total general			576.623,51	100,00

Capítulo 3

DE LOS USOS DEL SUELO RURAL Y RURAL SUBURBANO

Artículo 1. Usos Agropecuarios. Son aquellos que implican el aprovechamiento productivo de los suelos, mediante el desarrollo de actividades agrícolas y pecuarias, de acuerdo con sus características, los usos agropecuarios pueden clasificarse de la siguiente manera:

1. Agropecuarios Extensivos: Es el conjunto de prácticas de laboreo de la tierra que implican métodos manuales y uso de tracción animal y/o maquinaria, sólo si es posible localmente. No obstante, el laboreo de la tierra, así como las labores de mantenimiento y cosecha pueden emplear sistemas mecanizados livianos, como arados portátiles manuales, fumigadoras, cosechadoras portátiles, entre otros. Estos usos no requieren licencia de ningún tipo, aunque deben cumplir las normas establecidas en este Acuerdo sobre afectación de zonas de preservación del sistema hídrico y del sistema de ecosistemas estratégicos diferentes a los del sistema hídrico. De manera general los usos agropecuarios extensivos son practicados por los miembros de la familia, sin vincular una cantidad significativa de mano de obra externa. El desarrollo de este tipo de usos, aun cuando no tiene la categoría de condicionado, si implica la aplicación de los siguientes lineamientos:

a. En todos los casos, pero especialmente en cultivos temporales, se deberán implementar prácticas de conservación del suelo y control de erosión.

b. Se deberá evitar el riego por gravedad o por inundación.

Se puede lograr la intensificación pecuaria mediante pastos de corte y estabulación en pequeña escala y lejos de las viviendas, con recirculación del estiércol. De igual manera, se puede utilizar prácticas agrícolas intensivas en pequeña escala.

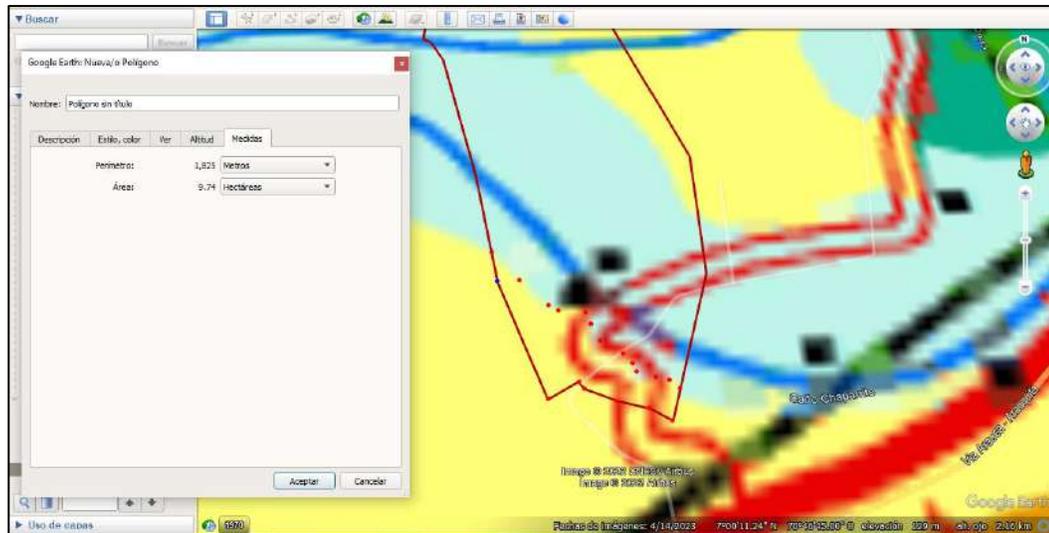
c. Un mínimo del 20% del predio debe dedicarse a uso forestal protector-productor, con el fin de establecer una malla ambiental en todo el municipio.

2. Agropecuarios Intensivos: Es el conjunto de prácticas a través de las cuales se realiza una explotación intensiva de la tierra mediante la utilización de maquinaria, sistemas de riego, fertilización y control químico de plagas, mejoramiento genético y otras prácticas apropiadas. De manera general implica la utilización de mayor cantidad de mano de obra. El desarrollo de este tipo de usos implica la aplicación de los siguientes lineamientos:

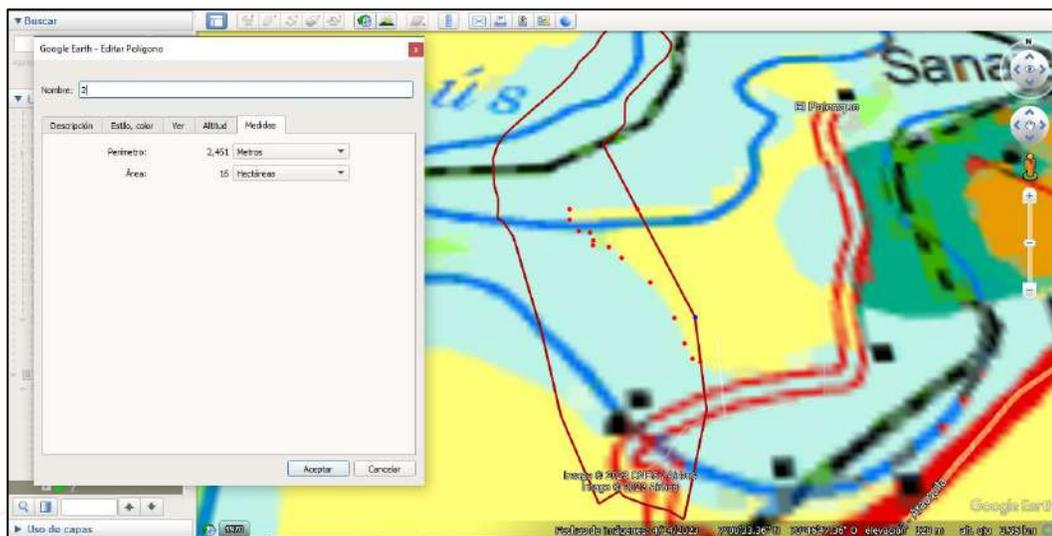
- a. Mecanización de las actividades de laboreo, mantenimiento y cosecha de productos (tractores, combinadas y similares). Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que deseen desarrollar actividades agrícolas deberán hacer llegar a la Oficina de Planeación o quien haga sus veces, el plan de manejo ambiental adoptado y avalado por la Corporación Autónoma Regional si así lo requiere conforme a la normatividad, lo anterior para realizar estricto control y vigilancia a las producciones intensivas dentro del territorio Municipal.
- b. Riego, fertilización, semillas mejoradas y otras prácticas de producción agrícola intensiva. Dentro de las prácticas de producción agrícola se deberá tener en cuenta la rotación de cultivos y/o demás prácticas sostenibles.
- c. Pastos mejorados, riego por aspersión o infiltración, rotación de potreros, cercas eléctricas y otras prácticas de producción pecuaria intensiva.
- d. Un mínimo del 10% del predio debe dedicarse a uso forestal protector-productor, con el fin de establecer una malla ambiental en todo el municipio.

NOMBRE VEREDA	TIPO	APTITUD	USO ACTUAL	TIPO DE CONFLICTO
El tomo	Asociación Arauquita	Cacao, Maíz, Plátano, Caña, Palma Africana, Yuca y Soya y pradera nativa	Ganadería extensiva con ordeño	Primer orden por Deforestación
	Asociación Venero	Cacao, Maíz, Plátano, Caña, Pradera Nativa, Yuca.		
Corocito	Asociación Arauquita	Cacao, Maíz, Plátano, Caña, Palma Africana, Yuca y Soya y pradera nativa	Ganadería extensiva con ordeño	Primer orden por Deforestación
	Asociación Venero	Cacao, Maíz, Plátano, Caña, Pradera Nativa, Yuca.		
	Asociación Bellavista	Bosque Productor, Caña Maíz, Plátano y Palma Africana y pradera nativa		
Mata de gallina	Asociación Venero	Cacao, Maíz, Plátano, Caña, Pradera Nativa, Yuca.	Ganadería extensiva con ordeño. Arroz	Segundo Orden por Contaminación hídrica - cultivos de Arroz
	Asociación Bellavista	Bosque Productor, Caña Maíz, Plátano y Palma Africana y pradera nativa		
	Consociación Corocora	Soya y Pradera Nativa.		
	Asociación Corocora	Caña, Maíz, Plátano, soya, Yuca, Bosque Nativo, Pradera Mejorada y Nativa.		
La Payara	Asociación Arauquita	Cacao, Maíz, Plátano, Caña, Palma Africana, Yuca y Soya y pradera nativa	Ganadería extensiva con ordeño	Primer orden por Deforestación
	Asociación Bellavista	Bosque Productor, Caña Maíz, Plátano y Palma Africana y pradera nativa		
	Asociación Venero	Cacao, Maíz, Plátano, Caña, Pradera Nativa, Yuca.		
Chapamito	Asociación Arauquita	Cacao, Maíz, Plátano, Caña, Palma Africana, Yuca y Soya y pradera nativa	Ganadería extensiva con ordeño. Arroz	Sin Conflicto
	Asociación Venero	Cacao, Maíz, Plátano, Caña, Pradera Nativa, Yuca.		
	Asociación Bellavista	Bosque Productor, Caña Maíz, Plátano y Palma Africana.		
	Asociación Corocora	Caña, Maíz, Plátano, soya, Yuca, Bosque Nativo, Pradera Mejorada y Nativa.		

Área útil 1:



Área útil 2:



CONCLUSIÓN NORMATIVA: Se valida con la cartografía oficial del municipio que el inmueble avaluado se encuentra dentro del perímetro de la vereda Chaparrito, por lo cual, se considera como predio rural. Adicionalmente, la división material que dio origen al predio avaluado y los parámetros normativos señalados, su uso general del predio corresponde al uso agropecuario en 25,74 Has, es decir un 17,34% y de restauración en 122,66 Has, es decir un 82,65%. Estas áreas son aproximadas ya que no corresponde a un dato oficial, sino una superposición de la cartografía del municipio sobre el polígono del predio, se sugiere tramitar un certificado de uso de suelo para el predio.

CONDICIONES GENERALES

Del sector:

El sector se caracteriza por predios con extensión promedio aproximadamente entre 30 a 70 Has, y sus construcciones son de tipo sencillo en material y madera, así como también se evidencia la presencia de predios con cultivos en arroz, maíz, entre otros, y con usos de ganadería extensiva y doble propósito.

De localización:

El predio cuenta con una ubicación con buenas posibilidades de acceso por vía nacional pavimentada y un tramo de vía veredal sin pavimentar que da frente con el inmueble, al igual que fácil acceso desde la ciudad de Arauca.

De terreno:

El predio matriz cuenta con una topografía plana y partes bajas.



Fuente: Google Maps 2023.

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable para los predios en venta. Actualmente existe variedad de inmuebles en oferta en la zona. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 18 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado para inmuebles en venta. En la zona actualmente se han adelantado fraccionamientos y ventas de predios pequeños para explotación tipo turístico y grande para la producción agropecuaria; en forma general su oferta es de tipo medio.

Actualidad Edificadora:

El sector se compone principalmente de construcciones para viviendas campesinas en material y otras en madera; algunas construcciones en mejoramiento de sus instalaciones sobre la vía pavimentada (Arauca-Tame) para un mejor servicio de restaurantes y comederos.

METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y 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 su correspondiente Resolución Reglamentaria No 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.

Método comparación de mercado:

Para determinar el justiprecio del inmueble se tomó en cuenta el método de comparación de mercado. En la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles (terrenos) con características similares al que se avalúa.

Con lo anterior y con el fin de determinar el justiprecio que puede alcanzar el terreno, se indagó el mercado inmobiliario mediante investigación directa e indirecta para los lotes ubicados en el sector y zonas con características físicas similares al del predio objeto de análisis de acuerdo con el área, ubicación, condiciones físicas, servicios públicos, accesibilidad, reglamentación del uso entre otros factores.

Para el análisis económico de la construcción por el método de costo de reposición, se tuvo en cuenta la participación de cada una de las áreas construidas presentes en el inmueble al momento del avalúo según el tipo de construcción, a la edad de construcción, calidad de los materiales. Acabados existentes en la edificación y el estado de conservación.

ESTUDIO DE MERCADO												
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	AREA TERRENO HA	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR M2 TERRENO	FACTOR TAMAÑO	VALOR M2 TERRENO HOMOLOGADO
1	VEREDA MAJIA DEL PINA	Cel: 31 25737327	\$ 300.000.000	5,00%	\$ 285.000.000	\$ 0	\$ 285.000.000	10,0	0,0	\$ 28.500.000	0,80	\$ 22.800.000
2	VEREDA CHAFARRIHO	Cel: 3214923893	\$ 500.000.000	5,00%	\$ 475.000.000	\$ 0	\$ 475.000.000	18,0/00	0,0	\$ 26.389.655	0,80	\$ 21.029.330
3	VEREDA LOS CABALLITOS	Cel: 3224578755	\$ 900.000.000	5,00%	\$ 855.000.000	\$ 67.500.000	\$ 787.500.000	30,0	150,0	\$ 26.250.000	0,80	\$ 21.000.000
4	RUIA LIBRERADORES ARAUCA TAMÉ VEREDA LA BECERRA	Cel: 31 44066700	\$ 210.000.000	5,00%	\$ 199.500.000	\$ 0	\$ 199.500.000	7,0	0,0	\$ 28.500.000	0,80	\$ 22.800.000
											PROMEDIO M2	\$ 21.907.333
											DESVIACION	\$ 1.030.833
											COEF DE VARIACION	4,71%
											NÚMERO DE DATOS	4
											RAÍZ	2,000
											N(N)	1,858
											LÍMITE SUPERIOR	\$ 22.854.977
											LÍMITE INFERIOR	\$ 20.949.489

Se adopta un valor por m² de terreno de \$21.900.000

OBSERVACIONES OFERTAS			
#	FOTOGRAFÍA / IMAGEN	DESCRIPCIÓN	EXPLICACIÓN FACTORES
1		<p>Lote de terreno de 10 Has en vereda mata de piña</p>	<p>Se aplica factor por tamaño debido a que tiene menor área de terreno que el predio valorado.</p>
<p>Fuente: ZAMIR EDUARDO TORRES 312-5737327</p>			
2		<p>A la venta, 18 hectáreas 700 metros, ubicadas en la vereda chaparrito en el puente el arenal más adelante de Virgen de la antioqueña.</p>	<p>Se aplica factor por tamaño debido a que tiene menor área de terreno que el predio valorado.</p>
<p>Fuente: YUSLE MAR LARA 321-4923893</p>			
3		<p>Ubicado en la vereda Los Caballos, consta de: 30 hectáreas, a una distancia de 15 minutos del centro de Arauca, 16 hectáreas con pastos mejorados, 27 potreros, Vaquera, amplia, Corrales, terraplén, Porqueriza grande, 2 Casas rústicas, Cultivos, entre otras más.</p>	<p>Se aplica factor por tamaño debido a que tiene menor área de terreno que el predio valorado.</p>
<p>Fuente: 322-4578755</p>			

4		<p>Finca, ubicada en la zona rural de Arauca-Arauca a 30 minutos de casco urbano ruta libertadores Arauca- Tame vereda la becerra.</p>	<p>Se aplica factor por tamaño debido a que tiene menor área de terreno que el predio valorado.</p>
<p>Fuente: 3144086700</p>			

Metodología para valorar rondas en tierras rurales:

Según la metodología aplicada en el IGAC, en INCORA y en el Ministerio de Agricultura, para determinar el valor de las fincas que tienen ronda de ríos o terrenos de protección por inundación. La política es aplicar un valor CERO al terreno rural que corresponde a la ronda de ríos y valorar el resto de la finca. Se parte del supuesto que dichas rondas no pertenecen al propietario de acuerdo con el código de Recursos Naturales. De esa manera se promedia el valor total de la finca, castigando la parte correspondiente a la ronda con río con un valor cero y ponderándolo por su área.

Se aplica un factor de ponderación "F" que dependerá del uso de la finca. Este factor se obtiene en función de la poca o mediana productividad que puede obtener un propietario del área bajo ronda hidráulica o técnica.

Por ejemplo, si una finca de producción agrícola con cultivos permanentes (palma africana, caña de azúcar, café, banano, frutales) no se puede utilizar la ronda de ríos y tierras un valor cercano a cero. Se propone un valor de 10% ($f=0.10$) respecto al valor de terreno productivo y acondicionado para la plantación permanente.

Si la tierra está dedicada a cultivos transitorios (maíz, sorgo, algodón, arroz) en principio la ronda de ríos no debe ser cultivada, sin embargo, el propietario la utiliza bajo el riesgo de asumir la pérdida por inundación. El factor que se aplica es más alto 30% ($F=0.30$).

Pero si el terreno está dedicado a la ganadería extensiva (potreros con pasto mejorado) es seguro que las rondas del río son altamente productivas en pasto debido a la humedad y aunque se pueden presentar riesgos de inundación, es la zona preferida por el ganado. No obstante, dadas las limitaciones y riesgos de inundación, se propone aplicar un factor que sea entre 50% y 80% del valor de la finca ($F=0.5$ a 0.8). Este factor dependerá del uso que le pueda dar al ganadero a la zona, si es permanente podría llegar hasta el 0.8. No se da factor de 1.0 porque existe la limitación en el derecho de propiedad de acuerdo con la legislación colombiana.

Se propone aplicar un factor de 1.0 a las zonas ganaderas de la Costa Atlántica colombiana y los llanos orientales porque estas son las mejores zonas de las tierras ganaderas.

De esta manera se aplica la siguiente ecuación para la valoración de la finca afectada por una ronda de ríos:

$$V = \frac{P \cdot A + F \cdot P \cdot R}{A + R}$$

A: área no afectada por la ronda.

R: área afectada por la ronda de río.

P: precio medio por hectárea de las fincas de la región (luego de efectuar la homogenización). Es el valor comparativo del mercado.

F: Factor aplicable a la ronda: 10%, 30%, 50%, 80%, etc.

$$V = \frac{P \cdot A + F \cdot P \cdot R}{A + R}$$

$$V = \frac{P \cdot (A + F \cdot R)}{A + R}$$

$$V \cdot (A + R) = P \cdot (A + F \cdot R)$$

$$\frac{V \cdot (A + R)}{(A + F \cdot R)} = P$$

Fuente: "Avalúos de terrenos de protección ambiental y uso institucional", Oscar A. Borrero Ochoa y otros, 2007.

Se toma un factor aplicable a la zona de protección de 10%, puesto que las tierras útiles son aptas para cultivos de café, banano, frutales y con una R equivalente al 100% del área total de las ofertas afectadas en zonas de protección ya que este es un promedio de la información recogida de las ofertas encontradas.

CALCULO VALOR SUELO ÚTIL		OFERTA 1	OFERTA 2	OFERTA 3	OFERTA 4
P	Precio Medio Por Hectárea de las fincas en la Región. Es el valor comparativo de del mercado	\$ 25.054.945	\$ 23.109.154	\$ 23.076.923	\$ 25.054.945
A	Área no afectada por protección (productiva)	9,0000	16,2630	27,0000	6,3000
F	Factor aplicable a la ronda: 10%, 30%, 50%, 80%	0,10	0,10	0,10	0,10
R	Área afectada por protección	1,0000	1,8070	3,0000	0,7000
V	Valor Hectárea Integral	\$ 22.800.000	\$ 21.029.330	\$ 21.000.000	\$ 22.800.000

CALCULO VALOR SUELO DE PROTECCION	OFERTA 1	OFERTA 2	OFERTA 3	OFERTA 4
VALOR TOTAL DEL TERRENO	\$ 228.000.000	\$ 380.000.000	\$ 630.000.000	\$ 159.600.000
VALOR AREA UTIL	\$ 225.494.505	\$ 375.824.176	\$ 623.076.923	\$ 157.846.154
VALOR AREA DE PROTECCION	\$ 2.505.495	\$ 4.175.824	\$ 6.923.077	\$ 1.753.846
VALOR POR HA DE AREA DE PROTECCION	\$ 2.505.495	\$ 2.310.915	\$ 2.307.692	\$ 2.505.495

Posterior a este cálculo, se procede a analizar los resultados de las ofertas con el fin de obtener el valor promedio por Ha de terreno útil y terreno de protección:

ESTUDIO DE MERCADO							
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR HA TERRENO HOMOGENEIZADO	VALOR HA UTIL	VALOR HA PROTECCION
1	VEREDA MATA DE PIÑA	Cel: 3125737327	\$ 300.000.000	5%	\$ 22.800.000	\$ 25.054.945	\$ 2.505.495
2	VEREDA CHAPARRITO	Cel:3214923893	\$ 500.000.000	5%	\$ 21.029.330	\$ 23.109.154	\$ 2.310.915
3	VEREDA LOS CABALLOS	Cel: 3224578755	\$ 900.000.000	5%	\$ 21.000.000	\$ 23.076.923	\$ 2.307.692
4	RUTA LIBERTADORES ARAUCA- TAME VEREDA LA BECERRA	Cel: 31 44086700	\$ 210.000.000	5%	\$ 22.800.000	\$ 25.054.945	\$ 2.505.495
PROMEDIO HA					\$ 21.907.333	\$ 24.073.992	\$ 2.407.399
DESVIACION					\$ 1.030.833	\$ 1.132.784	\$ 113.278
COEF. DE VARIACION					4,71%	4,71%	4,71%
NÚMERO DE DATOS					4	4	4
RAIZ					2,000	2,000	2,000
t(N)					1,858	1,858	1,858
LIMITE SUPERIOR					\$ 22.864.977	\$ 25.126.348	\$ 2.512.635
LIMITE INFERIOR					\$ 20.949.689	\$ 23.021.636	\$ 2.302.164

Valor peor rural en la zona:

ESTUDIO DE MERCADO										
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TERRENO	AREA TERRENO HA	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR HA TERRENO
1	VEREDA MEREURE	Cel: 312 4900859	\$ 7.562.500.000	5,00%	\$ 7.184.375.000	\$ 0	\$ 7.184.375.000	1.375,0	0,0	\$ 5.225.000

Se adopta el valor obtenido en la anterior metodología, es decir un valor por Ha de terreno útil de \$24.000.000 y un valor por Ha de terreno en protección (restauración) de \$2.400.000.

Método de Reposición como nuevo:

Este método de avalúo busca establecer el valor comercial de un inmueble, partir de calcular cuánto cuesta, hoy, producir una construcción equiparable en términos funcionales, número de espacios, de baños, y demás elementos que la conformen, con los materiales y técnicas usuales en el momento de hacer el avalúo y no necesariamente con las características que tenga el bien, por cuanto en muchas oportunidades en su fabricación se emplearon materiales y técnicas no disponibles en el momento.

Lógicamente que si el bien, por ejemplo, se trata de una casa con muros de carga, en ladrillo, cubierta en asbesto cemento, con muros interiores con pañete, pisos en baldosa de cemento, cocina y baños en los cuales se emplearon materiales disponibles en el mercado, el cálculo deberá referirse a los mismos elementos, pero tomando como precio los que tengan dichos materiales en el momento de hacer el avalúo (precios de hoy). Para obtener un valor real del inmueble (m²) se tiene en cuenta el estado de conservación y se utilizará las Normas de tasación Urbana de FITTO Y CORVINI.

Como el inmueble objeto de avalúo ya ha sido utilizado durante un período de tiempo es necesario descontarle este tiempo, aplicando un método de depreciación.

Calificaciones:

- 1 NUEVO SIN REPARACIONES.
- 2 ESTADO BUENO DE CONSERVACIÓN, REQUIERE ALGUNAS REPARACIONES DE POCA IMPORTANCIA.
- 3 REQUIERE REPARACIONES SENCILLAS.
- 4 NECESITA REPARACIONES IMPORTANTES.

El valor de reposición se toma como referencia para construcciones similares, así mismo se valoran las edificaciones que se consideran permanentes y están consideradas dentro de la normativa vigente.

DESCRIPCION	Área m ²	EDAD	VIDA ÚTIL	Fitto y Corvini			VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIACIÓN	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
				EDAD EN % DE VIDA	CALIFICACION ESTADO	DEPREC				
CASA ENCARGADOS	146.37	23	70	32.86%	2.0	23.80%	\$ 1.200.000	\$285.631	\$914.369	\$ 910.000
COCINA	36.19	23	70	32.86%	2.0	23.80%	\$ 1.200.000	\$285.631	\$914.369	\$ 910.000
BAÑOS Y LAVADERO	26.46	23	70	32.86%	2.0	23.80%	\$ 1.000.000	\$238.026	\$761.974	\$ 760.000
CASA (#1 Y # 2) BODEGAS GALPON (1.2 Y3)	526.19	12	70	17.14%	2.0	12.31%	\$ 1.200.000	\$147.766	\$1.052.234	\$ 1.050.000
BAÑOS HOMBRE Y MUJERES	36.00	12	70	17.14%	2.0	12.31%	\$ 1.200.000	\$147.766	\$1.052.234	\$ 1.050.000

ANÁLISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- La visita se realizó sin inconvenientes, dejando claro que, en el momento de la visita en su inspección ocular, el predio lo divide una vía terciaria donde tenemos dos tipos de aprovechamientos (recreacional y avícola), y sus construcciones en su parte recreacional en regulares condiciones sin uso actualmente para el cual fue creado y las de galpones un mejor estado a normal.
- El inmueble figura en documentos jurídicos como rural al igual que se evidenció y se confirma su ubicación en parte rural.
- El área de terreno fue tomada de los documentos jurídicos suministrados.
- Se realizó un análisis de mercado con cuatro inmuebles de características similares, ubicados en el municipio y entorno cercano con similares características, sin embargo, fue necesario utilizar algunos factores de homogenización para adoptar el valor más probable.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área de terreno, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Acorde a la cartografía actual del municipio, el uso general del predio corresponde al uso agropecuario en 25,74 Has, es decir un 17,34% y de restauración en 122,66 Has, es decir un 82,65%. Estas áreas son aproximadas ya que no corresponde a un dato oficial, sino a una superposición de la cartografía del municipio sobre el polígono del predio, se sugiere tramitar un certificado de uso de suelo para el predio.
- Se adopta como valor más probable el promedio de la muestra para el área de terreno útil, se realiza la discriminación entre el área de terreno útil y la agropecuaria.
- Este informe de avalúo fue realizado en base a los siguientes documentos suministrados:
 1. Certificado de tradición No. 410-19834 impreso el 10 de agosto de 2023.
 2. Escritura Pública 2332 del 27 de diciembre de 2012 otorgada por la notaría única de Arauca.

VIGENCIA DEL AVALÚO

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 las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones,

acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El avalúo es practicado por Elvis Fabian Montoya Morales y revisado por Luisa Fernanda Ávila Urueña, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemín, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

VALORES PROPORCIONALES

Descripción	Datos
Valor total inmueble	\$ 1.688.682.700
Valor proporcional terreno	\$ 912.144.000
Valor proporcional construcción	\$ 776.538.700
Porcentaje de terreno	54,02%
Porcentaje de construcción	45,98%
Edad aproximada (Años)	23
Vida remanente (Años)	47
Vida útil (Años)	70
Valor reposición a nuevo	\$ 920.160.000
Valor UVR día	350,6855
Valor avalúo UVR	4.815.376,46

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO RURAL DENOMINADO "FINCA LOS MALAVARES"
VEREDA CHAPARRITO
ARAUCA – ARAUCA

DESCRIPCIÓN	ÁREA Ha	VALOR Ha	TOTAL
TERRENO ÚTIL	25,74	\$ 24.000.000	\$ 617.760.000
TERRENO EN RESTAURACIÓN	122,66	\$ 2.400.000	\$ 294.384.000
CASA ENCARGADOS	146,37	\$ 910.000	\$ 133.196.700
COCINA	36,19	\$ 910.000	\$ 32.932.900
BAÑOS Y LAVADERO	26,46	\$ 760.000	\$ 20.109.600
CASA (#1 Y # 2) BODEGAS GALPÓN (1,2 Y 3)	526,19	\$ 1.050.000	\$ 552.499.500
BAÑOS HOMBRE Y MUJERES	36,00	\$ 1.050.000	\$ 37.800.000
TOTAL AVALÚO			\$ 1.688.682.700
INTEGRAL SOBRE TERRENO			\$ 11.379.263

Por medio del presente certificamos que:

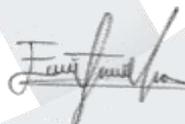
No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad evaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **Agosto de 2023** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL SETECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.688.682.700 M/C).**



ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Gerente General
RAA AVAL – 52148032

ING. ELVIS FABIAN MONTOYA
Perito actuante
RAA AVAL – 1023944360



ARQ. LUISA FERNANDA ÁVILA URUEÑA
Revisión del Avalúo
RAA AVAL – 1110561376

REGISTRO FOTOGRÁFICO



VÍA DE ACCESO



LINDERO CAÑO CHAPARRITO



VIA FRENTE AL INMUEBLE (DIVIDE EL PREDIO)

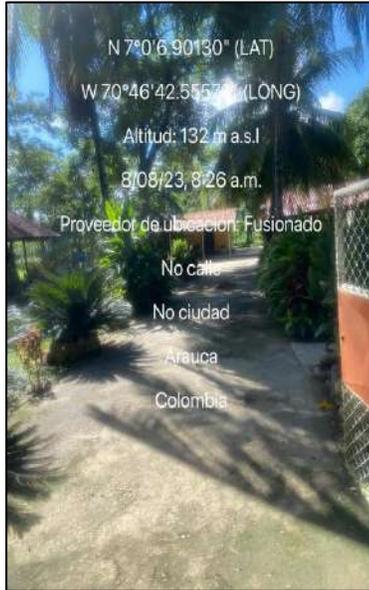


LADO DERECHO DE LA VIA (RECREACIONAL)



LADO IZQUIERDO DE LA VIA (GRANJA)

REGISTROS DEL AREA RECREACIONAL



COORDENADA UBICACIÓN



ACCESO AL LOTE RECREACIONAL



ZONA DE ESTANQUES PISCICOLAS(3 UNIDADES)



PASTURAS Y SEMOVIENTES



VEGETACIÓN EN EL PREDIO



INSPECCION EN EL AREA



AREA EN CULTIVOS DE PLATANO



TIPO DE CERCAS



LINDERO SUR-ORIENTE



LINDERO SUR (CAÑO CHAPARRITO)



1. BAÑO Y SECCIONES DE ANDAMIO



1.1. VISTA INTERNA BAÑO



2. ALCOBA Y BAÑO



2.1 VISTA INTERNA



3. CASETA #1 FUENTE



4. CASETA #2



5. ESTRUCTURA CONCRETO Y MADERA CASETA #3



6. ESTRUCTURA (MADERA) CASETA #4



7. ESTRUCTURA MADERA CASETA # 5



8. FUENTE



9. KIOSCO



10. CABALLERIZA Y COCINA



10.1 COCINA-ASADOR



10.2 VISTA INTERNA COCINA Y CABALLERIZA



11. CASETA # 6



12. CASETA # 7



13. BAÑOS Y LAVADERO



13.1 VISTA INTERNA BAÑO



14. CASA ENCARGADOS



14.1 VISTA INTERNA CASA



15. FACHADA COCINA



15.1 VISTA INTERNA COCINA



16. LAGUNA Y KIOSCO



16.1 ESTRUCTURA PUENTE AL KIOSCO



17. CASETA #8



18. CASETA # 9



19. POZO PROFUNDO



20. ENRRAMADA



21. BAÑOS PUBLICO



22. CASETA # 10



23. CASETA INFANTIL



24. PARQUE INFANTIL



25. CASETA # 11 EN MADERA



25.1 CORREDOR CASETA



25.2 VISTA INTERNA CASETA



25.3 VISTA INTERNA CASETA



26. ZONAS VERDES



27. POZO DE PRESTAMO

REGISTROS DEL AREA GALPONES



ENTRADA A LA GRANJA



1. VIVIENDA #1



1.2 FACHADA VIVIENDA # 1



1.3. ALCOBA (BODEGA INVENTARIO)



3. VIVIENDA #2



4. TANQUE AEREO



3.1 FACHADA CASA # 2



3.2 PARTE INTERNA CASA # 2



3.3 ALCOBAS



3.4 VISTA POSTERIOR CASA



3.5 AREA BAÑOS Y LAVADERO



3.6 COCINA



5. GALPON # 1



5.1 VISTA INTERNA GALPON # 1



6. AREAS COMUNES



7. GALPON # 2



7.1 BODEGA GALPON # 2



7.2 VISTA INTERNA BODEGA #2



8. GALPON # 3 (SOLO ESTRUCTURA)



8.1 BODEGA DEL GALPON # 3



8.2 VISTA INTERNA BODEGA # 3



9. CASETA PRODUCTOS TERMINADOS



9.1 VISTA INTERNA CASETA



10. AREA BAÑOS (HOMBRES-MUJERES)



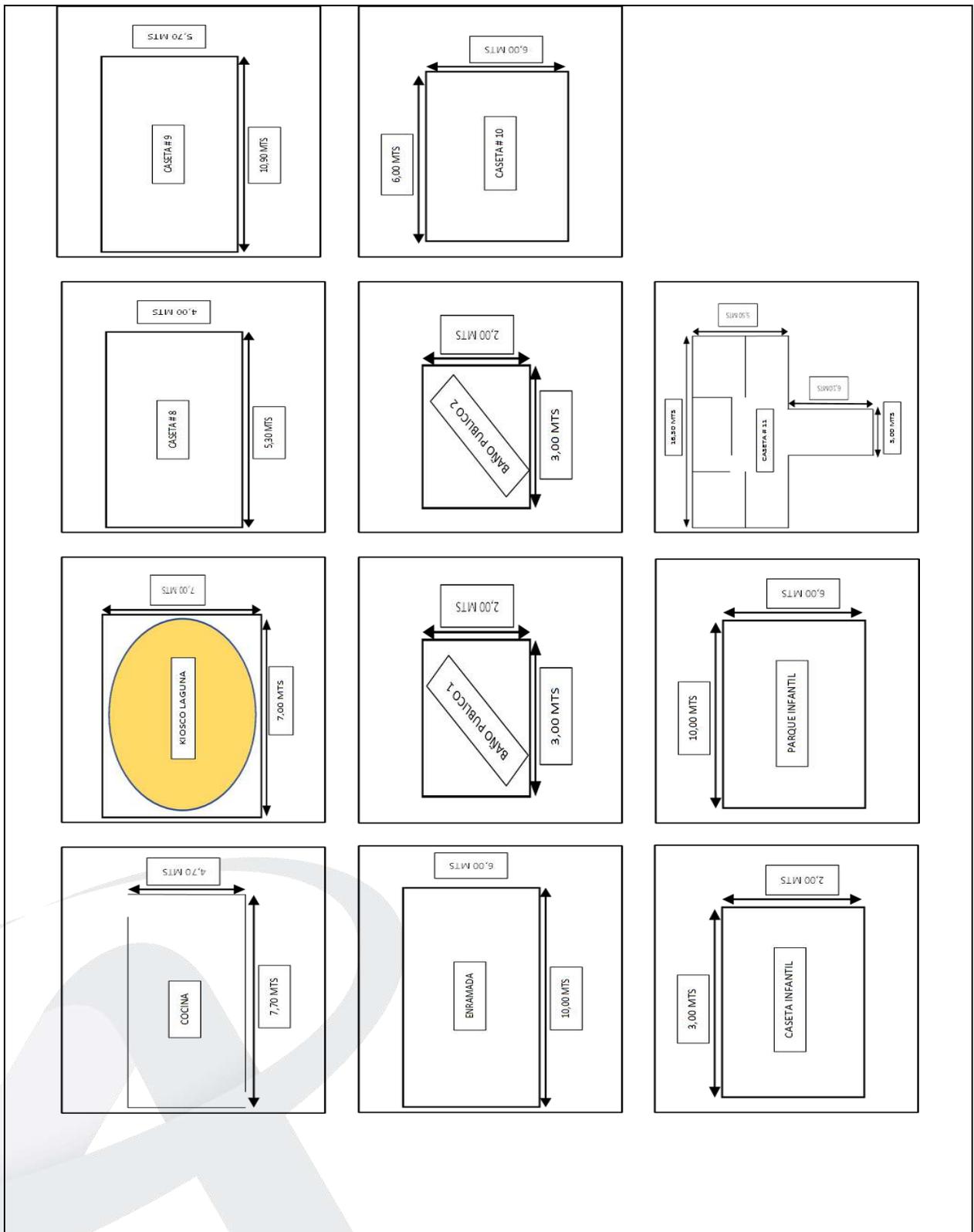
10.1 VISTA INTERNA BAÑOS



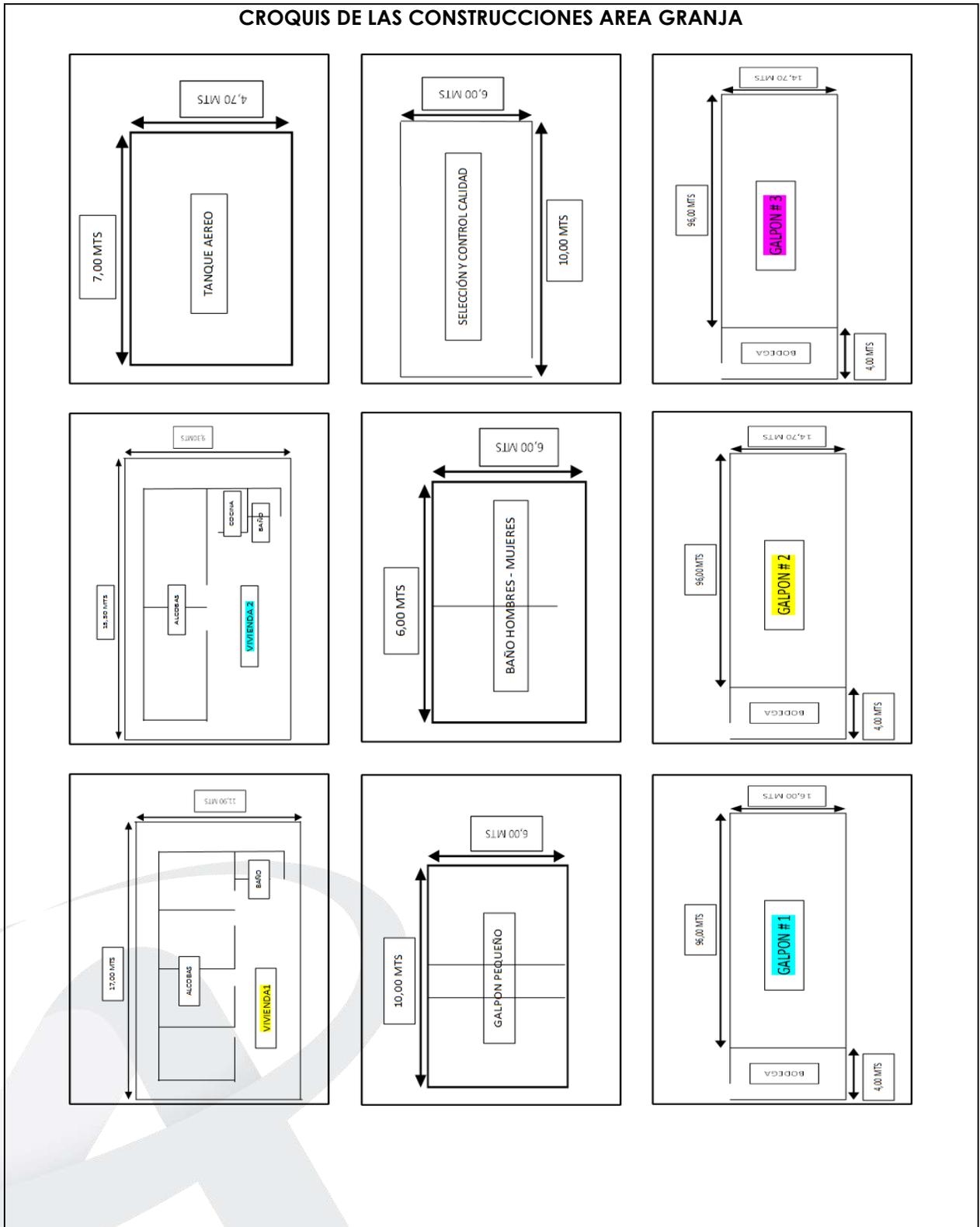
11. GALPON PEQUEÑO



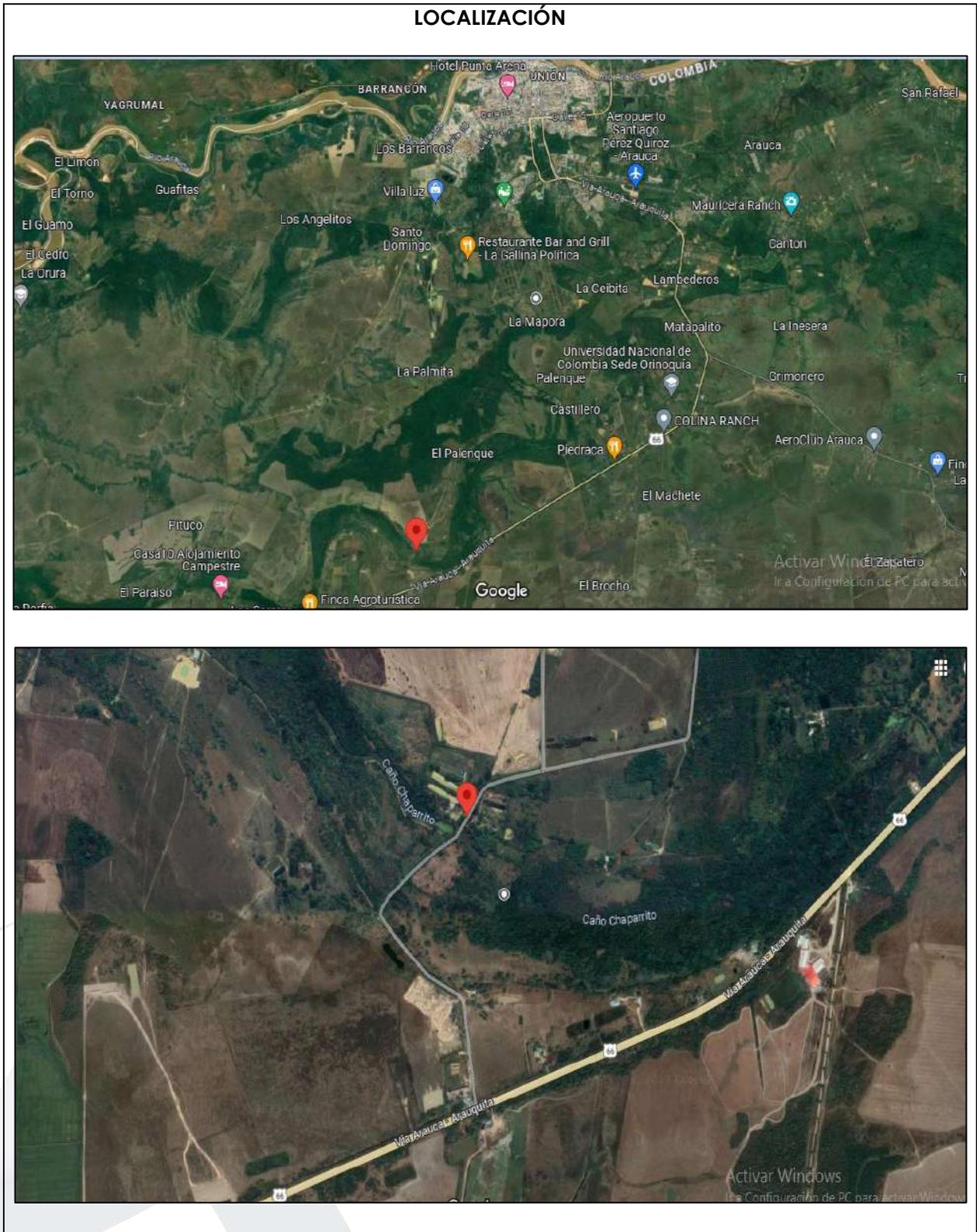
12. COORDENADAS UBICACIÓN GRANJA



CROQUIS DE LAS CONSTRUCCIONES AREA GRANJA



LOCALIZACIÓN



INFORMACIÓN CATASTRAL IGAC

Consulta Catastral

Número predial: 810010001000000070026000000000
 Número predial (anterior): 81001000100070026000
 Municipio: Arauca, Arauca
 Dirección: LOS MALAVARES VEREDA CHAPARRITO
 Área del terreno: 1484000 m2
 Área de construcción: 109 m2
 Destino económico: AGROPECUARIO
 Número de construcciones: 2

Construcciones:

Construcción #1

Área: 40 m2
 Uso: ESTABLOS - PESEBRERAS - CABALLERIZAS
 Puntaje: 20
 Números de pisos: 1
 Números de habitaciones: 0
 Números de locales: 0
 Números de baños: 0

Consulta Catastral

Área de construcción: 109 m2
 Destino económico: AGROPECUARIO
 Número de construcciones: 2

Construcciones:

Construcción #1

Construcción #2

Área: 69 m2
 Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS
 Puntaje: 9
 Números de pisos: 1
 Números de habitaciones: 2
 Números de locales: 0
 Números de baños: 1

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

Por medio del presente documento certificamos que:

La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble objeto de avalúo.

A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.

La dirección de notificación es en la Carrera 12F No. 30-15 Sur, Portería 3, interior 4 apartamento 402.

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre:** Elvis Fabian Montoya Morales
- **RAA-AVAL:** 1023944360
- **C.C.:** 1023944360
- **Dirección de Residencia:** Carrera 12F No. 30-15 Sur, Portería 3, interior 4 apartamento 402.
- **Ciudad de Residencia:** Bogotá D.C.
- **Celular:** 3112568445
- **Profesión:** Ingeniero Catastral y Geodesta

Información de Gerente General APPRAISER SAS quien que da el dictamen:

- **Nombre:** Erika Celemín Bohórquez
- **RAA-AVAL:** 52148032
- **C.C.:** 52148032
- **Dirección de residencia:** Calle 152 58-51 Interior 2, apartamento. 804
- **Ciudad de Residencia:** Bogotá D.C.
- **Celular:** 3102055756
- **Profesión:** Ingeniera Industrial

En referencia al numeral 7 del artículo 226 del Código General del Proceso, no se tienen restricciones asociadas.

Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del Código General del Proceso, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los métodos utilizados en la realización de avalúos, empleados en el presente informe, son los mismos métodos usados con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados según la normatividad vigente (Resolución 620/2008).

Teniendo en consideración el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual indica que se mencione si “ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte”, se mencionan los casos en los que se ha sido designado para la elaboración de un dictamen.

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
28/01/2020	REMATE	CLAUDIA CESPEDEZ ZAMORA	CARRERA 4 ESTE #38-56	CUNDINAMARCA - SOACHA
31/01/2020	REMATE	NADIN TAMARA RODRIGUEZ	CALLE 19 N #15 E-30 URBANIZACION ZULIMA - Apto 404 Torra A	N.SANTANDER - CUCUTA
4/12/2019	REMATE	JORGE HUMBERTO RENDON HENANO	KR 5 NO 131 90 TO 2 APTO 1204	BOGOTA
6/12/2019	REMATE	KAROLINA SANCHEZ CORTEZ	VEREDA SANTA LUCIA LOTE MIRAMAR AALGECIRAS (H)	HUILA - ALGECIRAS
6/12/2019	REMATE	WALTHER NUÑEZ MOSQUERA	Manzana 10 Lote 6-Calle 62 A No. 65-03 – (Lote Esquinero) Urbanización Los Chococitos, Carepa	ANTIOQUIA - CAREPA
10/12/2019	REMATE	JOSE MANUEL TORRES RODRIGUEZ	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE LOTE 74 MANZANA P 7 EN MOSQUERA CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA - MOSQUERA
10/12/2019	REMATE	CARLOS ROCHA MENDEZ	CRA 44A No 18-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META - VILLAVICENCIO
11/12/2019	REMATE	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE B Y PARQUEADERO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA	IBAGUE
27/12/2019	REMATE	SIGIFREDO RAAD GARCIA	CALLE 99 NO. 56 - 41, APARTAMENTO 152, PARQUEADEROS 150 Y 152	ATLANTICO - BARRANQUILLA
31/12/2019	REMATE	LEONCIO ENRIQUE VALENCIA	Calle 13 # 12-32 Calle Bolívar	NARIÑO - TUMACO
5/11/2019	REMATE	MARCO QUINTERO GARCES	CALLE 6C NUMERO 1-48 BARRIO ALTOS DE LA PRADERA	PRADERA
7/11/2019	REMATE	JOSE WILLIAM MORENO BARRETO	Arroyo No. 2	NEIVA
12/11/2019	REMATE	JUAN CAMILO CORRALES SALEME	LOTE RURAL LA ANGOSTURA - SAN SEBASTIAN DE URABA	LORICA
12/11/2019	REMATE	KATHERINE GOMEZ PABON	CALLE 43 No.31-54 SECTOR MAMATOCO - LOTE 9 MZA 28 URB ANDREA CAROLINA ET APA 2 TIPO 2	SANTA MARTA
12/11/2019	REMATE	EDGAR PEREZ RIVERA	CASA LOTE # 21 MANZANA 5 CARRERA 3 C # 13-77 URBANIZACION LA LIBERTAD	PURIFICACION
13/11/2019	REMATE	ALEXANDER JIMENEZ RODRIGUEZ	TRANSVERSAL 4B No. 3 - 64 CASA 396 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE APAN MZ 7	SOACHA
14/11/2019	REMATE	LIZARDY ANTONIO LOZANO COGOLLO	CALLE 28 N° 23-11 BLOQUE N° 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA - CAUCASIA
15/11/2019	REMATE	AGUEDIT AMURCIA MORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	JOSE DE JESUS PORTELA CALLEJAS	CALLE 45 SUR No. 65 - 76 INTERIOR 8 APARTAMENTO 603	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	ESTHER LUISA PEREZ VANEGAZ	CARRERA 29C NUMERO 33-32 IDENTIFICADO CON EL NUMERO 15 DE LA MANZANA 14	CASANARE - YOPAL
18/11/2019	REMATE	ALVARO GONZALEZ MURILLO	PARQUE RESIDENCIAL EL PALMAR CASA LOTE 8 MANZANA E	PURIFICACION
19/11/2019	REMATE	JAVIER QUIJANO ALOMIA	CALLE 15 NUMERO 121 C 150 CASA 4- GARAJE Y JARDIN PRIVADO "ALTAMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CALI
25/11/2019	REMATE	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6-07 APTO 503 BLOQUE B Y PARQUEADERO 32 DE LA CALERA	CUNDINAMARCA - LA CALERA
28/11/2019	REMATE	Roberto Carlos Mahecha Gonzalez	CARRERA 9 ESTE No. 35-80, lote 1, casa 24	CUNDINAMARCA - SOACHA



PIN de Validación: b8bf0b2b



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) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-52148032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ 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 24 Oct 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 25 Ene 2022	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción 24 Oct 2017	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 25 Ene 2022	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción 08 Abr 2022	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------



PIN de Validación: b8bf0b2b



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción
24 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8bf0b2b



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: b8bf0b2b



Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0008, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0636, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0448, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2020, 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 129B#55-20INT3APT302
Teléfono: 3102055756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: b8bf0b2b



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032.

El(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra al día 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

b8bf0b2b

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: bcf30af9



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) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1023944360.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES 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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bcf30af9



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Monumentos Históricos, edificaciones de conservación arquitectónica.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior, teleféricos, aeronaves, naves, trenes, locomotoras, vagones.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bcf30af9



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402
Teléfono: 3112568445
Correo Electrónico: motoya.395@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Página 3 de 4



PIN de Validación: bcf30af9



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360.

El(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES se encuentra al día 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

bcf30af9

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: ba770ad0



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



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) LUISA FERNANDA ÁVILA URUEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1110561376, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Noviembre de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1110561376.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUISA FERNANDA ÁVILA URUEÑA 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
22 Nov 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Ago 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
22 Nov 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba770ad0



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



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: MZ 4 CS 7 ETAPA III BARRIO VILLA CAFÉ
Teléfono: 3108067545
Correo Electrónico: luisaavilau@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Arquitecta - Universidad del Tolima .
Especialista en Gestión Territorial y Avalúos - Universidad Santo Tomás.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) LUISA FERNANDA ÁVILA URUEÑA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1110561376. El(la) señor(a) LUISA FERNANDA ÁVILA URUEÑA se encuentra al día 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

ba770ad0

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Página 2 de 3



PIN de Validación: ba770ad0



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



Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal