

**PRESENTACIÓN AVALUO PROCESO EJECUTIVO 2018 - 083 DE DAVIVIENDA CONTRA
ALVARO JAVIER JAIMES**

NADIA ESCOBAR <abogadanadia@gmail.com>

Mié 9/03/2022 8:22 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Arauca - Saravena <jprctosarav@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenos días,

Me permito presentar al avalúo del bien secuestrado dentro del proceso de la referencia,

Agradezco se proceda con el respectivo traslado y una vez se surta el mismo, sin objeciones, o habiéndose definido el asunto porque si se hayan presentado, se proceda con la fijación de fecha para remate.

Atentamente,



Nadia Zulay Escobar Bastos

C.C. 35.264.016

T.P. 172.979 C.S.J.

DIRECCIÓN

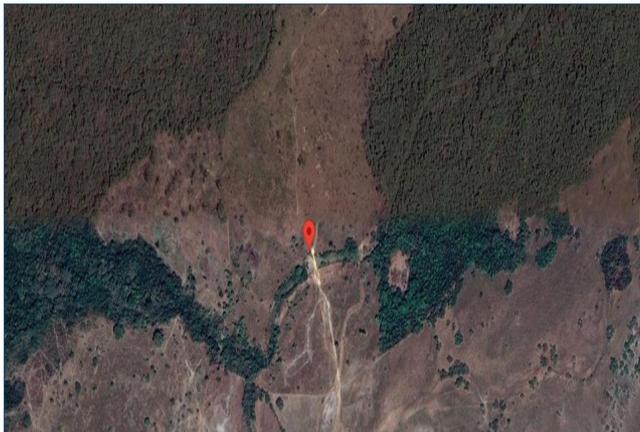
FINCA LA MARIA "

Departamento	ARAUCA
Municipio	PUERTO RONDON
Barrio	VEREDA LOS HIGUERONES
Código DANE	81591



Latitud 6.36607

Longitud -71.22260


CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

CALIFICACIÓN	Favorable
VALOR COMERCIAL COP	\$1.117.345.515,00
VALOR ASEGURABLE COP	\$0,00

GENERAL

Fecha de visita	19/01/2022
Fecha de avalúo	02/02/2022
Tipo de avalúo	Tasación normal
Finalidad del avalúo	Valor comercial
Objeto del avalúo	Originación
Entidad	Davivienda
Solicitante	ALVARO JAVIER JAIMES SUAREZ
Cédula de ciudadanía	96194944
Tipo de bien	Finca (Min 3 HAS)
Sector	Rural
Vivienda interés social	No
Estrato	No Aplica
Producto	Actualización de garantía

MATRÍCULA INMOBILIARIA

TIPO	NÚMERO	TIPO	NÚMERO
Principal	410-56585		

DESCRIPCIÓN DE LA GARANTÍA

El inmueble cumple con las exigencias requeridas por la entidad para ser recibido como garantía. Es importante resaltar el tema de seguridad que se esta presentando en el departamento de Arauca, ya que después de ciertas horas no se permite ni se puede transitar por las diferentes vías.

Wilson Fernando Betancourt Murcia

 Valuador
 R.A.A. AVAL-17335254

Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricas, Inmuebles Especiales, Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil, Maquinaria y equipos especiales, Obras de arte, ofebrería, muebles patrimoniales especiales, Semovientes y animales, Activos operacionales y establecimiento de comercio, Intangibles, Intangibles especiales

Tinsa Colombia Ltda. Nit. 900.042.668-4, hace constar que el presente avalúo fue revisado y aprobado por su área técnica. Este documento ha sido firmado digitalmente, con un certificado de firma digital provisto por una entidad de certificación digital autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 28 de la ley 527 de 1999 y 15 del decreto 1747 de 2000. En caso de que el presente documento se encuentre impreso, este tendrá la connotación de copia simple del original electrónico.

INFORMACIÓN DE ÁREAS Y NORMATIVIDAD

Información de área

ÁREA LOTE	5,729,997.00 m ²		
Forma	Irregular	Topografía	Ligera
Frente	0.00 m	Fondo	0.00 m
Relación frente / fondo			
Amenaza por remoción en masa	No		
Amenaza por inundación	No		

Normas de uso de suelo

Decreto / Acuerdo	Acuerdo 022 del 2012		
Altura permitida	2.00 Pisos	Aislamiento posterior	No aplica
Aislamiento lateral	No aplica	Antejardín	No aplica
Índice de ocupación	No aplica	Índice de construcción	No aplica
Uso principal	Mixto	Uso compatible	Agropecuario
Uso principal permitido por Norma	Agropecuario	Usos Condicionados por Norma	Los demas
Usos No Permitidos por Norma	Industrial		
Link norma	http://www.puertorondon-arauca.gov.co/		
Servidumbres registradas en certificado de tradición	No		
Afectación aparente de la servidumbre	No		

Áreas construidas

ÁREA VALORADA	0.00 m ²		
Área medida en inspección	0.00 m ²	Área registrada en títulos	0.00 m ²
Área permitida por norma	0.00 m ²	Área catastral	0.00 m ²
Área licencia de construcción	0.00 m ²		

Observaciones

Al momento de la inspección no se evidenció ningún tipo de construcciones ni mejoras, por tal motivo solo se valorara el área de terreno descrita en los documentos aportados. Se deja evidencia y constancia en registros fotográficos la inspección realizada, el cual se ratifica las coordenadas consignadas en el informe. Según consulta catastral existe una diferencia en cuanto a su ubicación la cual se desconoce el motivo, se sugiere realizar una actualización de cabida y linderos en catastro.

ASPECTOS JURÍDICOS

Propietario	Álvaro Javier Jaimes Suarez
Número de escritura	1381
Fecha	06/11/2009
Número de notaria	única
Municipio	TAME
Departamento	ARAUCA
Cédula catastral	81591000100090019000
Tipo de propiedad	No Propiedad Horizontal
Coficiente de copropiedad	
Licencia de construcción	
Valor impuesto predial	
Constructora	
NIT Constructora	

DESCRIPCIÓN GENERAL

La identificación del Inmueble fue realizada a través del secuestre de la finca, el cual nos llevo al sitio donde esta ubicado el predio. al momento de la inspección no se evidencio ningún tipo de construcciones ni mejoras en este. Actualmente solo existe una sola posibilidad de vía de acceso, la cual es saliendo del casco urbano de Puerto Rondón hacia la ciudad de Tame, llegando al caserío San Ignacio, el cual se encuentra a 13,95 Km, llegando a este punto encontramos un carretable a mano derecha, tomamos esa vía la cual se encuentra en regular estado y recorremos unos 10 Km aproximadamente, esta vía no está definida sino que son vías tipo servidumbres de transito creadas por los mismos propietarios de los inmuebles para los ingresos de las respectivas fincas. Para llegar al predio se atraviesan unas 8 fincas. Existe otra vía de acceso más cercana al casco urbano de rondón pero hoy en día se encuentra cerrada con un portón con candado colocado por una comunidad indígena por ende no dejan ingresar por esta vía. Esta vía sería la más directa al predio. El inmueble actualmente cuenta con cercas en madera acerrada en regulares condiciones y alambres de púas en 3 y cuatro hilos, únicamente existen cercas en todo el alinderamiento del predio. NO tiene potreros internamente. Actualmente el predio NO tiene ninguna explotación. Al momento de la inspección solo se evidencio un tractor manipulado por hombre el cual estaba roleando parte del predio donde se encontraba bastante enmontado. SEGURIDAD Al momento de la Inspección no se presentó ningún hecho violento que comprometiera la integridad de la visita pero se deja a consideración que son sectores que se han venido presentando la presencia de grupos armados ilegales.

OFERTA Y DEMANDA

TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACIÓN	36 Meses
--	-----------------

Comportamiento de oferta y demanda

Del análisis del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es baja, así como la demanda. Las características constructivas del inmueble valorado son similares a la media del mercado competitivo.

SECTOR

Demanda / Interés	Débil
Uso predominante	Otro
Otro uso predominante	Agropecuario
Legalidad	Aprobado
Transporte	Regular

Tipo de transporte

Estado de seguridad, orden público o emergencia social

Impacto ambiental negativo

- Aire
 Aguas servidas
 Basura
 Inseguridad
 Ruido

Observaciones

No se evidencia ningún impacto ambiental negativo.

Descripción sector, actividad inmobiliaria, vías importantes

Es un sector rural netamente agropecuario, la actividad que se presenta en este sector, es la cria de ganado con doble proposito y siembra de cultivos. las vías de acceso son sin pavimentar y se encuentran en regular estado. El predio no cuenta con frente sobre vías, el acceso a este es realizado por servidumbres de transito no legalizadas definidas por los mismos propietarios de los predios.

Actualidad edificadora

En el sector donde se localiza el inmueble objeto de avalúo no se evidencia una actividad edificadora, se trata de un sector rural donde la mayoría de las construcciones son de tipo agropecuario

EQUIPAMIENTO

EQUIPAMIENTO	NIVEL DE EQUIPAMIENTO	DISTANCIA APROX. EN METROS
Áreas Verdes	Abundante	0 - 100
Asistencial	No existe	
Comercial	No existe	
Escolar	No existe	
Estacionamientos	No existe	
Áreas recreativas	No existe	

INFRAESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR

Vías de acceso	Regular	Gas Natural	No tiene
Carácter Vía de Acceso		Pavimentadas	No
Sardineles	No tiene		
Andenes	No tiene	Alcantarillado	No tiene
Acueducto	Tiene	Telefonía	Tiene
Energía Eléctrica	Tiene		

Amoblamiento urbano

- Alamedas
 Alumbrado
 Arborización
 Ciclorutas
 Paradero
 Parques
 Zonas verdes

Perspectivas de valorización

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valorización bajas. No se evidencian agentes externos que puedan generar valorización a la zona.

EDIFICACIÓN ESTRUCTURA

Estado de la construcción	Nuevo
Avance (en construcción)	0%
Estado de conservación	Bueno
No. de pisos del inmueble	0
Número de sótanos	0
Vida útil	0 Años
Vida remanente	0 Años
Año de construcción	2022
Edad	0 Años
Estructura	Muros
Material de estructura	Mampostería
Estado	No disponible
Remodelado	No
Uso Actual	Otro
Ajuste sismoresistente	No disponible
Cubierta	Otros
Fachada	Otros
Tipo de fachada en metros	Mayor a 6 metros
Estructura reforzada	No disponible
Daños previos	No disponible
Material de construcción	No existe
Iluminación	Bueno
Ventilación	Bueno
Irregularidad en planta	No disponible
Irregularidad en altura	No disponible

Comentarios de la estructura

No existe ningún tipo de construcción en el predio, en el ítem anterior se relleno ciertas características por exigencias del sistema, sin embargo no existe ninguna construcción para caracterizar.

■ PREDIO
Servicios

Acueducto	Tiene	Alcantarillado	No tiene
Energía eléctrica	No tiene	Gas natural	No tiene
Telefonía	Tiene		

Dependencias

Alcobas	0	Alcoba de servicio	0
Balcón	0	Baño de servicio	0
Baño privado	0	Baño social	0
Cocina	0	Comedor	0
Estar habitación	0	Estudio	0
Jardín	0	Patio interior	0
Sala	0	Terraza	0
Zona de ropas	0	Predio subdividido físicamente	No
Closet	0		

Garajes

Total cupos de parqueo	0	Uso exclusivo	0
Bahía comunal	0	Cubierto	0
Descubierto	0	Doble	0
Privado	0	Sencillo	0
Servidumbre	0	Parqueaderos para visitantes	0
Parqueaderos para minusválidos	0	Parqueaderos comunales	0

Otros

Bodega	0	Depósito	0
Tipo de depósito		Local	0
Oficina	0		

■ EDIFICACIÓN ACABADOS
Acabados por recinto

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS
Disponible	Sin acabados	Sin acabados

Estado de la edificación

Tipo	Calidad	Estado
Carpintería metálica		
Carpintería en madera		
Pisos		
Muros		
Techos		
Cocina		
Baños		

■ DOTACIÓN COMUNAL

Valor Admón.	No tiene	
Mensualidad		
Valor admón m ²		
Vigilancia privada	No tiene	
Ascensores	0	
Cantidad de parqueaderos de la copropiedad	0	
<input type="checkbox"/> A.A. Central	<input type="checkbox"/> BBQ	<input type="checkbox"/> Biciletero
<input type="checkbox"/> Bomba eyec.	<input type="checkbox"/> Calefacción	<input type="checkbox"/> Cancha multiuso
<input type="checkbox"/> Cancha squash	<input type="checkbox"/> CCTV	<input type="checkbox"/> Citofonía
<input type="checkbox"/> Club house	<input type="checkbox"/> Equipo de presión	<input type="checkbox"/> Garajes residentes
<input type="checkbox"/> Garajes visitantes	<input type="checkbox"/> Gimnasio	<input type="checkbox"/> Golfito
<input type="checkbox"/> Guardería	<input type="checkbox"/> Juego niños	<input type="checkbox"/> Piscina
<input type="checkbox"/> Planta eléctrica	<input type="checkbox"/> Portería	<input type="checkbox"/> Salón comunal
<input type="checkbox"/> Salón de juegos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Shut basuras
<input type="checkbox"/> Tanque de agua	<input type="checkbox"/> Teatrino	<input type="checkbox"/> Terraza comunal
<input type="checkbox"/> Turco	<input type="checkbox"/> Vigilancia 24 horas	<input checked="" type="checkbox"/> Zona verde

Otros

■ COMPARABLES DE TERRENOS EN VENTA SEMEJANTES EN USO AL SUJETO

Investigación de comparables

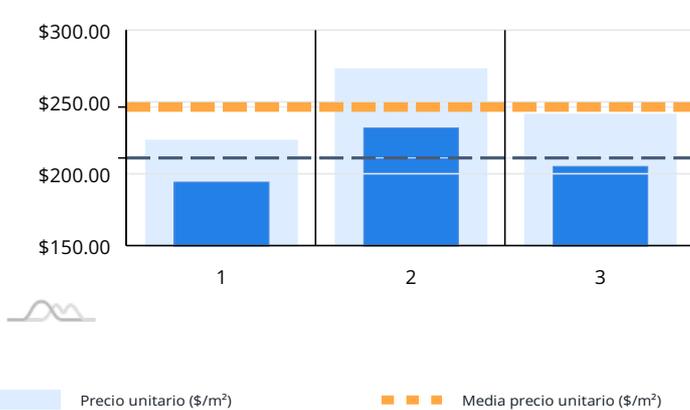
#	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	FORMA	ÁREA LOTE M ²	VALOR COMERCIAL	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	# - PUERTO RONDON, ARAUCA	Medianero	Irregular	1340000.00	\$300.000.000,00	3144598389
2	# - PUERTO RONDON, ARAUCA	Medianero	Irregular	9140000.00	\$2.500.000.000,00	3112229814
3	# - PUERTO RONDON, ARAUCA	Medianero	Irregular	6200000.00	\$1.500.400.000,00	3178861426

SUJETO	VALOR
	5729997.00

Análisis de los factores

#	VALOR UNITARIO	FUB	FFO	FTO	FNE	FSU	FRE	VALOR AJUSTADO
1	\$223,88	S	S	S	0.87	1.0000000000000000	0.87	\$194,78
2	\$273,52	S	S	S	0.85	1.0000000000000000	0.85	\$232,49
3	\$242,00	S	S	S	0.85	1.0000000000000000	0.85	\$205,70

Resultado de valores



	VALOR UNITARIO	VALOR AJUSTADO
MÍNIMO	\$223,88	\$194,78
MEDIA	\$246,47	\$210,99
MÁXIMO	\$273,52	\$232,49
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$20,51	\$15,84
DISPERSIÓN	10.19 %	9.20 %

■ DIAGNÓSTICO VALORES DE REFERENCIA

Se utilizó el método de comparación de mercado, el cual 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. Los inmuebles referenciados corresponden a fincas en sectores similares, las cuales son fincas de grandes extensiones con reservorios o jagüeyes para una vocación ganadera principalmente. La topografía del sector es plana principalmente. Cabe resaltar que la oferta en el municipio es baja, adicionalmente se presentan problemas de orden público en el departamento de Arauca, por lo que la dinámica inmobiliaria se ve perjudicada, así como la economía e inversión en el sector. Se opta por tomar el límite inferior del estudio de mercado realizado, teniendo en cuenta que este inmueble no cuenta con mayor uso ni adecuaciones, adicionalmente teniendo en cuenta la seguridad del municipio.

■ CUADRO DE VALORACIÓN TERRENO

TERRENO	DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO	VALOR
Lote	Area Total del predio	5,729,977.00	m ²	\$195,00	\$1.117.345.515,00
SUBTOTAL TERRENO		5,729,977.00			\$1.117.345.515,00

■ RESULTADO DE VALORES

VALOR COMERCIAL COP	\$1.117.345.515,00
----------------------------	---------------------------

Mil ciento diecisiete millones trescientos cuarenta y cinco mil quinientos quince pesos colombianos.

VALOR ASEGURABLE COP	\$0,00
-----------------------------	---------------


Wilson Fernando Betancourt Murcia

 Valuador
 R.A.A. AVAL-17335254

Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil, Maquinaria y equipos especiales, Obras de arte, ofebreteria, muebles patrimoniales especiales, Semovientes y animales, Activos operacionales y establecimiento de comercio, Intangibles, Intangibles especiales

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

ENTORNO



SOPORTE UBICACION DEL PREDIO CON CORDENADAS TOMADAS EN SITIO



CAÑO NO VERANERO LINDERO SUR DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



■ REPORTE FOTOGRÁFICO

CAÑO VEREANERO EL VIGIA LINDERO NORTE DEL PREDIO



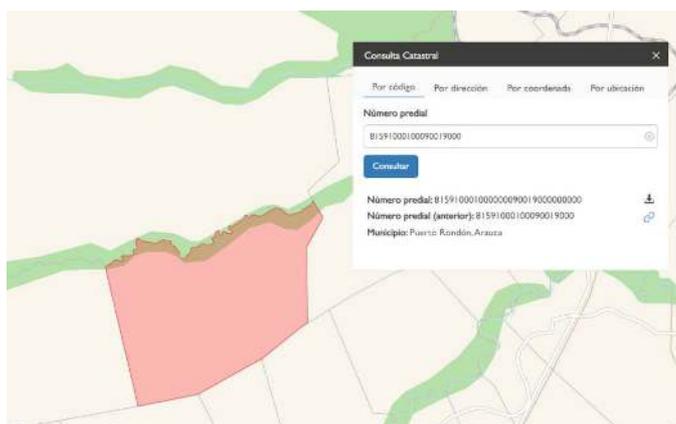
CROQUIS DE MICROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE MACROLOCALIZACIÓN



IDENTIFICACIÓN CATASTRAL



JARDÍN



NOMENCLATURA



Calle 99 No. 13A - 30 Edificio FD 100 Piso 4° • Bogotá D.C. PBX (+1) 746.0037 • Medellín (+4) 604 8654 • Cartagena / Barranquilla (+5) 385 8170

■ REPORTE FOTOGRÁFICO

FACHADA.



■ DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo. (Ley 1673 de 2013).

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. (Ley 1673 de 2013).

Valor: Concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02).

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración. El anterior monto es estimado de manera aproximada.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

■ RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura). (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

El informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. (Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos, NTS I 01).

La firma, así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida por parte del solicitante. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.

■ CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado.

Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su periodo de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

El valor concluido presenta un alto grado de incertidumbre ya que la demanda de bienes inmuebles se encuentra paralizada y, por lo tanto, las transacciones de los mismos, razón por la cual, se recomienda efectuar un nuevo análisis de valor, una vez el mercado inmobiliario presente una tendencia.

El presente informe de avalúo no constituye un estudio de títulos.

El fin del presente informe no comprende un levantamiento arquitectónico o topográfico de la propiedad.

Los informes elaborados por la firma Tinsa Colombia estarán sujetos a un control de calidad que se llevará a cabo por el equipo técnico idóneo, el cual versará sobre el cumplimiento de los criterios, métodos, operaciones y el procedimiento establecidos por la normatividad vigente en materia valuatoria.

Para la estimación del valor del inmueble se tienen en cuenta las condiciones presentadas a la fecha de la valoración, no se consideran aspectos previos o expectativas asociadas con el bien.

La firma exige su responsabilidad en el evento de que la normatividad urbanística aplicable no concuerde con las licencias otorgadas, las cuales puedan generar vicisitudes posteriores por parte de las entidades competentes.

Dependiendo de la forma de la discriminación de las áreas en el avalúo, se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal según la vida útil consumida de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que, aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Para el desarrollo del presente informe se acude al principio de buena fe, en cuanto a la información suministrada por el interesado.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación.

■ METODOLOGÍA VALUATORIA

Enfoque o Método de Comparación de Mercado. Este enfoque o método comparativo considera las ventas de bienes similares o constitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyan la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas. (Conceptos y Principios Generales de Valuación, GTS G02). Puede ser necesario ajustar la información del precio a partir de otras transacciones para reflejar cualquier diferencia en las condiciones de la transacción actual y en la base de valor y cualquier hipótesis que se vaya a adoptar en la valuación que va a emprenderse. Puede haber también diferencias en las características legales, económicas o físicas de los activos en otras transacciones y en el activo objeto de valuación. (Normas internacionales de valuación, IVS).

Enfoque o método de capitalización de rentas. Este enfoque o método comparativo utiliza los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valuados y estima su valor a través de un proceso de capitalización. La capitalización relaciona los ingresos (normalmente una cifra de ingresos netos) con un tipo de valor determinado, convirtiendo la cuantía de ingresos en un valor estimado. Este proceso puede tomar en consideración relaciones directas (conocidas como tasas de capitalización), tasas de rentabilidad o de descuento (que reflejan medidas de retorno sobre inversiones) o ambas. En general, el principio de sustitución sostiene que el flujo de renta que produce retornos más elevados, proporcionales al nivel dado de riesgo, indica el valor numérico más probable. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).

Enfoque o método del costo. Este enfoque o método comparativo considera la posibilidad de que, como sustitutivo de la compra de cierto bien, uno podría construir otro bien que sea o una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente. En el contexto de los bienes inmuebles, generalmente se justifica pagar más por ciertos inmuebles que el costo de adquirir un terreno similar y construir una edificación alternativa, a menos que el momento no resulte adecuado, o que existan inconvenientes o riesgos. En la práctica, el enfoque o método también tiene en consideración la estimación de depreciación de bienes más antiguos y/o menos funcionales de forma que la estimación del costo de uno nuevo excedería el precio que probablemente se pagaría por el bien tasado. (Conceptos y principios generales de valuación, GTS G02).



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211026794250330858

Nro Matrícula: 410-56585

Pagina 1 TURNO: 2021-410-1-33327

Impreso el 26 de Octubre de 2021 a las 11:26:35 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 410 - ARAUCA DEPTO: ARAUCA MUNICIPIO: PUERTO RONDON VEREDA: LOS HIGUERONES

FECHA APERTURA: 05-09-2008 RADICACIÓN: 2008-5229 CON: ESCRITURA DE: 04-09-2008

CODIGO CATASTRAL: 00-01-0009-0019-000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 921 de fecha 15-08-2008 en NOTARIA de TAME FINCA LA MARIA con area de 572 HTS 9.977 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.- 18-09-1985 RESOLUCION 0591 DEL 12-07-1985 INCORA DE SARAVENA ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INCORA , A: PEVA NAPOLEON, REGISTRADA EN LA MATRICULA 10329.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) FINCA LA MARIA "

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

410 - 10329

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-09-2008 Radicación: 2008-410-6-5229

Doc: ESCRITURA 921 DEL 15-08-2008 NOTARIA DE TAME

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PE/A NAPOLEON

CC# 6610332

A: ORTIZ MORA WILLINGTON ARNALDO

CC# 96193130 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-11-2009 Radicación: 2009-410-6-6431

Doc: ESCRITURA 1381 DEL 06-11-2009 NOTARIA DE TAME

VALOR ACTO: \$187,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ORTIZ MORA WILLINGTON ARNALDO

CC# 96193130

A: JAIMES SUAREZ ALVARO JAVIER

CC# 96194944 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 211026794250330858

Nro Matrícula: 410-56585

Pagina 3 TURNO: 2021-410-1-33327

Impreso el 26 de Octubre de 2021 a las 11:26:35 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-410-1-33327

FECHA: 26-10-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JAIME GARZON GOMEZ



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública