

PRESENTACION DE AVALUO - EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTIA de la BANCO DAVIVIENDA S.A contra WILMER DOMINGO SUAREZ GODOY

Yolanda Murcia Buitrago <yolis385@hotmail.com>

Lun 14/08/2023 2:58 PM

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

📎 2 archivos adjuntos (20 MB)

Avaluo WILMER DOMINGO SUAREZ GODOY - LOTE 1 Vereda LA CAÑAGUATA.pdf; Certificado Catastral - WILMER DOMINGO SUAREZ GODOY.pdf;

Doctor

RAFAEL ENRIQUE FONTECHA BARRERA

Juez Promiscuo del Circuito de Saravena (Arauca).

E. S. D.

Ref.: Proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MAYOR CUANTIA de la BANCO DAVIVIENDA S.A contra WILMER DOMINGO SUAREZ GODOY
Radicado: 817363189001-2019-00373-00
Asunto: PRESENTACION DE AVALUO

YOLANDA MURCIA BUITRAGO, mayor de edad, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, representante judicial de la parte actora, respetuosamente llego a su Despacho con el fin de presentar AVALUO COMERCIAL del siguiente inmueble:

1. **Predio Rural** Denominado **Lote 1**, ubicado en la **Vereda La Cañaguata del Municipio de Cubará (Boyacá)**, Identificado con **Matricula Inmobiliaria No. 076-26176**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Cocuy (Boyacá), embargado y secuestrado dentro del proceso de la referencia, de propiedad del demandado **WILMER DOMINGO SUAREZ GODOY**.

En cumplimiento a lo estipulado en el Numeral 4 del Artículo 444 del Código General del Proceso y para los fines pertinentes, adjunto CERTIFICADO CATASTRAL de los citados inmuebles.

Lo anterior, a fin de que se corra traslado del mismo al demandado, señor **WILMER DOMINGO SUAREZ GODOY**.

Agradezco su atención.

Del señor Juez, cordialmente,



YOLANDA MURCIA BUITRAGO

C.C. No. 52.458.438 de Bogotá

T.P. No. 170.995 del C.S. de la J.



AVALÚO COMERCIAL

BAJO LAS NORMAS NIIF

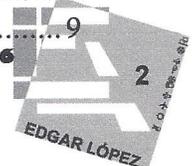
PREDIO RURAL LOTE 1
VEREDA LA CAÑAGUATA DEL MUNICIPIO DE ARAUCA



SOLICITANTE : YOLANDA MURCIA BUTRAGO
C. C. No. 52.458.438 DE BOGOTÁ
PROPIETARIO : BANCO DAVIVIENDA S.A. (MEDIDA CAUTELAR
EMBARGO EJECUTIVO)
NIT No. 860.034.313 - 7
CLASE DE INMUEBLE : PREDIO RURAL
AVALÚO COMERCIAL : \$ 96.244.456,00 COP
FECHA DE VALUACIÓN : 08 DE MAYO DE 2023

CONTENIDO

CONCEPTOS GENERALES	4
1. INFORME GENERAL – ALCANCE DEL AVALÚO	5
1.1. TIPO DE PREDIO	5
1.2. TIPO DE AVALÚO	5
1.3. NOMBRE DE LA FINCA - FORMA DE LLEGAR AL PREDIO	5
1.4. LOCALIZACIÓN	5
1.5. DESTINACIÓN ACTUAL DEL PREDIO	5
1.6. SERVIDUMBRE: (ACCESO A TRAVÉS DE OTROS PREDIOS)	5
1.7. RESTRICCIONES DE USO	5
1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS	5
2. MEMORIA DESCRIPTIVA	6
2.1. FECHA DE ENCARGO VALUATORIO.....	6
2.2. FECHA DE LA VISITA	6
2.3. FECHA DEL INFORME	6
2.4. PROPÓSITO DEL AVALÚO.....	6
2.5. VECINDARIO	6
2.6. VÍAS DE ACCESO.....	6
2.7. TRANSPORTE (SISTEMA TRANSPORTE FLUVIAL o TERRESTRE)	6
2.8. VÍAS INTERNAS (CARRETERA DESTAPADA O PAVIMENTADA)	6
2.9. VIGENCIA DEL INFORME VALUATORIO.....	6
2.10. MARCO JURÍDICO	6
3. SERVICIOS	7
3.1. ACUEDUCTO: CALIDAD DE AGUA Y DEL SERVICIO	7
3.2. ALCANTARILLADO: SISTEMA DE ALCANTARILLADO.....	7
3.3. ENERGÍA ELÉCTRICA: PÚBLICA O PRIVADA	7
3.4. OTROS SERVICIOS: RADIOTELÉFONOS, FAX, TELÉFONOS.....	7
4. TITULACIÓN	7
4.1. PROPIETARIO	7
4.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	7
4.3. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	7
4.4. CÓDIGO CATASTRAL.....	7
4.5. OBSERVACIONES JURÍDICAS	7
5. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO	8
5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES	8
5.2. CABIDA SUPERFICIARIA	8
5.3. FORMA GEOMÉTRICA	8
5.4. TOPOGRAFÍA	8
5.5. CONDICIONES FÍSICAS.....	8
5.6. CONDICIONES HIDROLÓGICAS.....	9
5.7. CONDICIONES METEOROLÓGICAS.....	9
5.8. REGLAMENTACIÓN - E.O.T.	9



ARQ. EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ
A.N.A. - RAA No. AVAL - 88214220

6. ASPECTO ECONÓMICO.....	10
6.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE.....	10
6.2. ALTERNATIVAS DE EXPLOTACIÓN	10
6.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA DEL INMUEBLE.....	10
6.4. CENTROS DE MERCADEO Y CONSUMO	10
6.5. ORDEN PÚBLICO	10
6.6. ASPECTOS VALORIZANTES	10
6.7. ASPECTOS DESVALORIZANTES	10
6.8. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)	11
7. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	11
8. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	11
9. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE	11
10. INFRAESTRUCTURAS Y MEJORAS DEL PREDIO	12
10.1. CONSTRUCCIONES.....	12
10.2. CERCAS	12
10.3. OTRAS INSTALACIONES.....	12
10.4. OBSERVACIONES (DESCRIBIR PROYECTOS OBRAS PÚBLICAS).....	12
10.5. OPCIONES DE VENTA (POSIBLES VENTAS)	12
11. TÉCNICAS DE VALUACIÓN.....	12
11.1. ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE VENTAS	12
11.2. ENFOQUE DEL COSTO	13
11.2.1. COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (DRC).....	13
11.3. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.....	13
12. CONSIDERACIONES DE VALUACIÓN	13
12.1. ANÁLISIS DEL VALOR DEL TERRENO	13
12.1.1. DEMERITO POR NORMATIVA E.O.T. Y LIMITACIÓN DE ACCESO .	14
13. CUADRO DE VALORES	14
14. MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE (NIIF 13)	14
14.1. DEFINICIÓN DE VALOR RAZONABLE.....	14
14.2. JERARQUÍAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE.....	15
15. VALOR RAZONABLE.....	15
16. NOMBRE Y FIRMA DEL AVALUADOR.....	15
17. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	15
18. PRESENTACIÓN DEL INFORME AVALUATORIO	16
19. CONSERVACIÓN DE INFORMACIÓN	16
CONSIDERACIONES PARA LOS ESTUDIOS DE AVALÚO	17
PLANO DE LEVANTAMIENTO LOTE.....	18
IMAGEN FORMA DE LLEGAR – GOOGLE EARTH.....	19
IMAGEN GEORREFERENCIADA - LOTE 1	20
REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	21
REGISTRO DE INSCRIPCIÓN ANTE EL RAA	23



CONCEPTOS GENERALES

AVALÚO

Es la estimación del valor de un bien, el cual es calculado, utilizando el análisis de los factores que intervienen en la conformación del valor, mediante el uso de métodos y técnicas analíticas y el discernimiento del profesional evaluador. Teniendo en cuenta factores de producción, facilidad de acceso, factores climáticos, factores edáficos, factores sociales y/o todo factor que afecte directamente el valor de la propiedad.

AVALÚO COMERCIAL

El valor del mercado se basa en valores de oferta conocidos, que ya existen: el valor no se elabora sino se pone de manifiesto y no considera ningún valor efectivo o subjetivo. Ya que está afectado por condicionamientos del mercado, como tal, debe considerarse como un producto posible de medición matemática y estadística.

El método de mercado consiste en establecer las características y cualidades determinantes del valor del inmueble o terreno a avaluar, analizar el segmento del mercado inmobiliario relativo al inmueble o terreno objeto de estudio, homogenizar los valores, someter la muestra al análisis estadístico y determinar el valor correspondiente al terreno.

Las características y cualidades a establecer tienen que ver con:

- Localización y ubicación que determina su accesibilidad.
- Producción básica actual
- Producción Potencial y calidad de suelos
- Bioclima
- Entorno general de otras fincas o áreas naturales que influyen sobre su valor
- Características físicas: Tipo, calidades, estado de conservación, áreas.

CONCEPTO SOBRE EL INMUEBLE

El predio denominado LOTE 1 es una ISLA rodeada por aguas del cauce principal del río Arauca y uno de sus brazos, en parte del predio en la actualidad existen cultivos de plátano y otras áreas se están adecuando mediante la limpieza manual y/o quema para establecer otras áreas de siembra, adicionalmente es de anotar lo complicado de acceder al predio objeto de estudio especialmente en las épocas de invierno por las crecientes del río Arauca las cuales limitan el acceso a los medios fluviales.

CONCEPTO SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO

Se le asignara un valor comercial partiendo de la base de un valor inicial (Escritura Pública) trayéndolo a valor presente para realizar la respectiva actualización, pero se aclara que solo es sobre el valor del terreno y sin considerar el mejor y mayor uso que se le puede dar al mismo ni los cultivos existentes.

ARQ. EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ
A.N.A. - RAA No. AVAL - 88214220

1. INFORME GENERAL – ALCANCE DEL AVALÚO

1.1. TIPO DE PREDIO
Predio RURAL

1.2. TIPO DE AVALÚO
Comercial

1.3. NOMBRE DE LA FINCA - FORMA DE LLEGAR AL PREDIO
Predio denominado “LOTE 1”

Partiendo en vehículo por la carretera pavimentada denominada Ruta Nacional 66 desde el centro del casco urbano del municipio de Saravena hacia el municipio de Cubara, pasando primero por el puente sobre el río Bojaba, luego por el puente sobre el río Royota y después de pasar el puente sobre la quebrada La Gaitana tras recorrer 23,30 km se desvía por un carreteable que va para la vereda Cañaguata, se llega a una Ye donde se desvía a mano derecha para llegar a la ribera del río Arauca después de recorrer 3,10 km donde finaliza el tramo en vehículo para continuar a pie y después de pasar dos brazos del río Arauca se llega al predio objeto de estudio tras caminar 810 m.

Distancia: 9,81 km desde el centro del municipio de Cubara

Tiempo de recorrido aproximado: 45 minutos

Distancia: 27,21 km desde el centro del municipio de Saravena

Tiempo de recorrido aproximado: 1 hora y 10 minutos.

1.4. LOCALIZACIÓN
Vereda La Cañaguata
Municipio de Cubara
Departamento de Boyacá

1.5. DESTINACIÓN ACTUAL DEL PREDIO
En el momento existe un tipo de cultivo transitorio el plátano.

1.6. SERVIDUMBRE: (ACCESO A TRAVÉS DE OTROS PREDIOS)
No presenta ningún tipo de servidumbre.

1.7. RESTRICCIONES DE USO
Se restringen actividades de tala y quema de árboles, explotación minera y de desarrollo urbanístico.

1.8. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Copia de Escritura Pública No. 782 del 08 de septiembre de 2014 de la Notaria Segunda del Círculo de Pamplona.
- Certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria No. 076 – 26176 del 07 de mayo de 2023.
- Levantamiento Topográfico predio LOTE 1 elaborado por el topógrafo Wilson Alexander Parra García fechado en abril de 2023.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

2.1. FECHA DE ENCARGO VALUATORIO

14 de marzo de 2023

2.2. FECHA DE LA VISITA

18 de marzo de 2023

2.3. FECHA DEL INFORME

08 de mayo de 2023

2.4. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial más probable del inmueble dado como Dación de Pago al banco Davivienda.

2.5. VECINDARIO

El principal vecindario está representado por población campesina de las veredas de Puerto Nuevo, La Cañaguata, Fátima y La Gaitana, la cual es una comunidad con educación básica muy trabajadora dedicada tanto a la explotación ganadera como a la agricultura. Geográficamente es una zona de terrenos con topografía plana y la mayoría de fincas presentan características similares en cuanto a recursos hídricos y explotación.

2.6. VÍAS DE ACCESO

La vía principal de acceso es la que conduce de Saravena a Cubara, la Ruta Nacional 66 y una vía en terreno natural (carreteable), la cual se encuentra en un estado regular de transitabilidad. Además, se hace énfasis en la necesidad de pasar por varios brazos (tramos) del río Arauca para llegar al predio.

2.7. TRANSPORTE (SISTEMA TRANSPORTE FLUVIAL o TERRESTRE)

Al predio se puede llegar en cualquier tipo de vehículo, en carro, en moto, en caballo o caminando solo en época de verano; en el invierno la única forma de llegar es en transporte fluvial (canoa o lancha a motor).

2.8. VÍAS INTERNAS (CARRETERA DESTAPADA O PAVIMENTADA)

No existe ningún tipo de vía interna.

2.9. VIGENCIA DEL INFORME VALUATORIO

De acuerdo a lo establecido por el Decreto 1420 de 1998 y el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2.10. MARCO JURÍDICO

Ley 388 de 1997, en lo que respecta al ordenamiento territorial. Decreto 1420 de 1998 en lo relacionado a los parámetros y criterios mínimos que se deben tener en cuenta para



ARQ. EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ
A.N.A. - RAA No. AVAL - 88214220

realizar avalúos en Colombia. Las normas NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS S 04 "Código de Conducta del Valuador".

3. SERVICIOS

3.1. ACUEDUCTO: CALIDAD DE AGUA Y DEL SERVICIO

No existe este servicio.

3.2. ALCANTARILLADO: SISTEMA DE ALCANTARILLADO

No existe este servicio.

3.3. ENERGÍA ELÉCTRICA: PÚBLICA O PRIVADA

El predio no cuenta con el servicio de energía.

3.4. OTROS SERVICIOS: RADIOTELÉFONOS, FAX, TELÉFONOS

No hay más servicios.

4. TITULACIÓN

4.1. PROPIETARIO

WILMER DOMINGO SUAREZ GODOY
C. C. No. 1.094.248.037 DE PAMPLONA

BANCO DAVIVIENDA S.A. (MEDIDA CAUTELAR EMBARGO EJECUTIVO)
NIT No. 860.034.313 - 7

4.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Pública No. 782 del 08 de septiembre de 2014 de la Notaria Segunda del Círculo de Pamplona (COMPRAVENTA).

4.3. FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA

No. 076 – 26176 impreso el 07 de mayo de 2023.

4.4. CÓDIGO CATASTRAL

SIN INFORMACIÓN según Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria.

4.5. OBSERVACIONES JURÍDICAS

ANOTACIÓN: Nro. 002 Fecha: 22-09-2014 Radicación: 2014-076-6-950
Doc.: ESCRITURA 782 DEL 08-09-2014 NOTARIA SEGUNDA DE PAMPLONA
VALOR ACTO: \$136,000,000

ESPECIFICACIÓN: MODO DE ADQUISICIÓN: 0125 COMPRAVENTA

Personas que intervienen en el acto (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: VILLAMIZAR GUTIÉRREZ RODRIGO

C.C. # 9466622

A: SUAREZ GODOY WILMER DOMINGO

C.C. # 1094248037 X



ARQ. EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ
A.N.A. - RAA No. AVAL - 88214220

ANOTACIÓN: Nro. 004 Fecha: 18-09-2020 Radicación: 2020-076-6-455
Doc.: OFICIO 0025 DEL 21-01-2020 NOTARIA UNICA DE EL COCUY
VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACIÓN: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCIÓN PERSONAL

Personas que intervienen en el acto (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT # 8600343137

A: SUAREZ GODOY WILMER DOMINGO

C.C. # 1094248037

Nro. Total de Anotaciones: *4*

Nota: La información jurídica consignada en el presente informe no corresponde a un Estudio Jurídico de los Títulos suministrados ni de la información registrada.

5. DETERMINACIÓN FÍSICA DEL BIEN AVALUADO

5.1. LINDEROS Y DIMENSIONES

NORTE : En 1.195,18 metros con el RIO ARAUCA (dirección suroriente).
SUR : En 1.240,78 metros con RODRIGO VILLAMIZAR GUTIERREZ (dirección noroccidente).
OESTE : En 99,81 metros con MARLEN CAÑON, (dirección nororiente) al punto de partida y encierra.

5.2. CABIDA SUPERFICIARIA

16 Ha 1.669 m² según Escritura Pública No. 782 del 08 de septiembre de 2014.

11 Ha 8.745 m² según Levantamiento Topográfico de abril de 2023.

5.3. FORMA GEOMÉTRICA

Lote de forma irregular (ISLA).

5.4. TOPOGRAFÍA

La topografía en un radio de 3 kilómetros de Cubará tiene variaciones muy grandes de altitud, con un cambio máximo de altitud de 336 metros y una altitud promedio sobre el nivel del mar de 394 metros. En un radio de 16 kilómetros contiene variaciones muy grandes de altitud (2.080 metros). En un radio de 80 kilómetros también contiene variaciones extremas de altitud (5.200 metros).

El área en un radio de 3 kilómetros de Cubará está cubierta de árboles (65 %), pradera (18 %) y tierra de cultivo (12 %), en un radio de 16 kilómetros de árboles (82 %) y en un radio de 80 kilómetros de árboles (51 %) y pradera (31 %).

5.5. CONDICIONES FÍSICAS

El predio posee suelos **Clase VI, Subclase es**. La actividad agropecuaria de estos suelos está restringida por el grado de erosión que presenta y por las limitaciones que tienen en la zona radicular. Son suelos superficiales a moderadamente profundos, con relieve



ligeramente ondulado a escarpado, con pendientes desde 3-7% hasta 50-75%; de texturas finas a franco finas, moderadamente drenados y fertilidad baja a moderada, con baja saturación de bases, baja capacidad de intercambio catiónico.

El contenido de materia orgánico únicamente es alto en los primeros 15 – 20cm y disminuye abruptamente hacia la profundidad con poca intervención de la fase mineral al talarse los bosques se pierde la capa orgánica. Por ello la explotación de los bosques productores y el manejo de las tierras con todos los recursos que en ellos se encuentran ameritan la aplicación de tecnología apropiada para el desarrollo de cultivos multiestrata de cacao, caña, frutales, cítricos, plátano y arroz, para la realización de estos cultivos se debe realizar con herramientas adecuadas y se debe procurar no dejar el suelo sin ninguna cubierta vegetal protectora.

Las áreas más afectadas por la erosión se deben dedicar a pastos o a reforestación con especies nativas o foráneas.

Tabla No. 39A
CLASIFICACION AGROLOGICA DEL MUNICIPIO DE CUBARA

CLASE AGROLOGICA	GEOMORFOLOGIA	ASOCIACION	CONJUNTO	CARACTERISTICA DE LA UNIDAD	USO POTENCIAL	UBICACION VEREDA
VI es	Zona Aluvial	Arauca (AS)	ARAUCA Tropofluent	Ligeramente plano, pendiente 0-3-7%, con erosión ligera a moderada.	- Bosque productor. - Bosque y agricultura. - Agricultura. - Agricultura ganaderia - Protección.	Fátima, Pista,
	Valles estrechos intermontanos		SANGRIA Fluventic Dystropept			Chuscal, Barrosa, Bojabá, Guamo, Cañaguata, Puerto nuevo, Mundo nuevo, La esperanza, Brisas del arauca, Cedeño, Royota Bóngota, Cubugón

5.6. CONDICIONES HIDROLÓGICAS

Se evidencio la presencia de un caño o nacedero dentro del predio además de estar rodeado de las aguas del rio Arauca por todos los linderos, el predio es una isla.

5.7. CONDICIONES METEOROLÓGICAS

En Cubará tiene un clima cálido fresco, los veranos son cortos y cálidos; los inviernos son cortos y calurosos y está bochornoso, mojado y nublado durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 21 °C a 30 °C y rara vez baja a menos de 19 °C o sube a más de 32 °C.

La temporada más mojada dura 7,8 meses, de 5 de abril a 29 de noviembre, con una probabilidad de más del 40 % de que cierto día será un día mojado. El mes con más días mojados es junio, con un promedio de 19,8 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación; la más seca dura 4,2 meses, del 29 de noviembre al 5 de abril. El mes con menos días mojados es enero, con un promedio de 4,5 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

5.8. REGLAMENTACIÓN - E.O.T.

No se puede establecer debido a la falta del Certificado de Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Cubara sin embargo al revisar la documentación existente del E.O.T. vigente se evidenciar que el Uso Potencial del Suelo es el de Protección.



- Protección. Son suelos aptos para el desarrollo de programas de reforestación en las riberas de los ríos con el objetivo de prevenir inundaciones y desbordamientos.

Suelos derivados de areniscas, arcillas y conglomerados, presentan baja a moderada evolución, son moderada a pobremente drenados, de fertilidad baja y localmente pedregosos.

Tabla No. 41
CONFLICTOS DEL USO DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE CUBARÁ

CLASES	USO ACTUAL	USO POTENCIAL	CARACTERÍSTICA DEL CONFLICTO	CONFLICTO
CAZP	Agricultura y ganadería extensiva	Protección	Suelos sobre explotados.	Alto
CAZA ₁	Agricultura y ganadería extensiva	Agricultura	Suelos mal utilizados	Medio
CAZA ₂	Agricultura y ganadería extensiva	Agricultura y ganadería	Suelos bien utilizados	Ninguno
CAZBA	Agricultura y ganadería extensiva	Bosque protector, productor y agricultura	Suelos sobre explotados	Alto

6. ASPECTO ECONÓMICO

6.1. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

El predio es explotado para el cultivo de plátano.

6.2. ALTERNATIVAS DE EXPLOTACIÓN

Este es un sector de explotación agropecuaria, pero se recomienda la solicitud del Certificado de Usos de Suelo antes de la inversión de recursos en ciertos mejoramientos.

6.3. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA DEL INMUEBLE

Son buenas, estas tierras tienen una demanda aceptable por la calidad de sus suelos para la explotación agropecuaria.

6.4. CENTROS DE MERCADEO Y CONSUMO

A nivel departamental los principales centros de mercadeo son Cubara y Saravena, y a nivel nacional, Bogotá.

6.5. ORDEN PÚBLICO

Actualmente no existen problemas de orden público en la zona.

6.6. ASPECTOS VALORIZANTES

La valorización del sector es aceptable por su ubicación y el uso del suelo.

6.7. ASPECTOS DESVALORIZANTES

En el momento los principales aspectos que inciden negativamente en el valor comercial

del inmueble es lo complicado del acceso, la falta de claridad en cuanto al potencial uso del suelo vigente para el mismo y la posibilidad de inundación.

6.8. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El uso que actualmente ostenta el predio corresponde a uno de los mayores y mejores usos según el E.O.T. vigente.

7. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

- El evaluador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El evaluador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

8. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 02 “Contenidos de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales”.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador” y la norma NTS S 04 “Código de Conducta del Valuador”
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanzan a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El evaluador no tienen interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del evaluador no dependen de algún aspecto que haya sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El evaluador ha realizado una visita – inspección física al bien inmueble objeto de valuación.

9. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE

- Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

- De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna

responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

10. INFRAESTRUCTURAS Y MEJORAS DEL PREDIO

10.1. CONSTRUCCIONES

En el predio no existe ningún tipo de construcción.

10.2. CERCAS

Existe una cerca en horcones de madera con cuatro (4) hilos de alambre de púas en cierta parte del lindero, la cual se encuentra en un aceptable estado de conservación.

10.3. OTRAS INSTALACIONES

No existe ninguna otra instalación en el predio.

10.4. OBSERVACIONES (DESCRIBIR PROYECTOS OBRAS PÚBLICAS)

En el momento no se están invirtiendo recursos en el carretable para el mantenimiento de este.

10.5. OPCIONES DE VENTA (POSIBLES VENTAS)

Son bajas por la dificultad en el acceso al predio.

11. TÉCNICAS DE VALUACIÓN

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto.

Los enfoques más comunes para estimar el valor de mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE VENTAS

El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen 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.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la homogenización y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. ENFOQUE DEL COSTO

Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. COSTO DE REPOSICIÓN DEPRECIADO (DRC)

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

11.3. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

12. CONSIDERACIONES DE VALUACIÓN

Aunque para avaluar este inmueble es necesario utilizar el método de comparación o de mercado que establece las características y cualidades determinantes del valor del inmueble, analiza el segmento del mercado inmobiliario correspondiente, homogeniza los valores, somete a análisis estadístico y determina el valor. En el presente informe avaluatorio no se estimó conveniente la aplicación de este método debido al propósito del avalúo.

12.1. ANÁLISIS DEL VALOR DEL TERRENO

La metodología planteada consiste traer a valor presente el costo de compra del inmueble teniendo en cuenta la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) mensual acumulado o el incremento anual del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV), para este caso en particular se consideró más apropiado el empleo del primer factor el IPC, el cual corresponde a un ajuste más cercano al valor actual.

Datos iniciales:

Valor Inicial de Compra : \$ 136.000.000,00

Fecha de Escritura (Compra) : 08 de septiembre de 2014

Área del Terreno : 16 Ha 1.669 m²

Valor de la Ha de Terreno : (\$ 136.000.000,00 / 16,1669) = \$ 8.412.249,72

Fórmula para la actualización a valor presente:

$$Ra = Rh * \frac{\text{IPC actual (fecha de la valoración)}}{\text{IPC histórico (fecha del perjuicio)}}$$

Donde:

Ra = Renta actualizada IPC = Índice de Precios al Consumidor

Rh = Renta histórica

Como se mencionó anteriormente otro factor por el cual es posible indexar o traer a valor presente el costo de adquisición del inmueble es la relación con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año de compra es decir mes de septiembre 2014 con respecto al del presente informe mes de abril de 2023, por ello en la formula anterior se reemplazarán los valores del IPC correspondientes a cada fecha.

$$Ra = (\$ 8.412.249,72 * 132,80) / 82,01 = \$ 13.622.079,78$$

$$\text{Valor Ha del LOTE A AVALUAR} = \$ 13.622.080,00$$

12.1.1. DEMERITO POR NORMATIVA E.O.T. Y LIMITACIÓN DE ACCESO

Lo complicado del acceso al predio ya que no es posible llegar por vía terrestre en época de invierno hace necesario la aplicación de un demerito del 15% y adicional a ello la normatividad vigente en el E.O.T., la cual limitaría potencialmente el Uso del Suelo y la posibilidad de la pérdida total del terreno o las mejoras por el aumento en las aguas del río Arauca genera una depreciación del 30% las cuales se aplicarán al valor actualizado de cada hectárea.

$$\text{Valor Ha del LOTE 1} = \$ 13.622.080,00 \times 0,85 \times 0,70$$

$$\text{Valor Ha del LOTE 1} = \$ 8.105.137,60$$

13. CUADRO DE VALORES

Como se mencionó anteriormente, para estimar el valor probable del inmueble se actualizo el valor de compra al momento actual basados en el incremento del IPC para hallar el valor del terreno.

CONCEPTO	UNIDAD	ÁREA	VALOR UNITARIO	Vr. TOTAL
ÁREA DEL TERRENO	Ha	11,8745	8.105.137,60	96.244.456,43
VALOR TOTAL				\$ 96.244.456,43

SON: NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS COLOMBIANOS M. L. CTE. (\$ 96.244.456,00)

14. MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE (NIIF 13)

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. El valor razonable se usa frecuentemente en informes sobre valores tanto de mercado como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros, sí puede establecerse el valor de mercado de un activo, entonces este valor será igual al valor razonable.

14.1. DEFINICIÓN DE VALOR RAZONABLE

El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

ARQ. EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ
A.N.A. - RAA No. AVAL - 88214220

La base del Valor Razonable es el Valor de Mercado. Cuando no existe evidencia de un Valor de Mercado, la medición del Valor Razonable de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado. Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo.

14.2. JERARQUÍAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

NIVEL 1: Se refiere a los precios transados en el mercado para bienes idénticos, los cuales puedan ser evaluados en la fecha de medición.

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado.

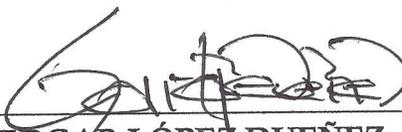
15. VALOR RAZONABLE

Para hallar el valor del terreno se basó en la jerarquía nivel 3, la indexación del precio de adquisición, no se consideró necesario ningún ajuste adicional al valor ya establecido en el numeral 13. Cuadro de Valores:

CONCEPTO	UNIDAD	ÁREA	VALOR UNITARIO	Vr. TOTAL
ÁREA DEL TERRENO	Ha	11,8745	8.105.137,60	96.244.456,43
VALOR TOTAL				\$ 96.244.456,43

SON: NOVENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS COLOMBIANOS M. L. CTE. (\$ 96.244.456,00).

16. NOMBRE Y FIRMA DEL AVALUADOR


EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ
A.N.A. - RAA No. AVAL - 88214220
C. C. No. 88.214.220 DE CÚCUTA

17. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe de manera expresa y explícita la publicación o reproducción de forma parcial o total del presente informe por parte de cualquier persona natural o jurídica incluyendo al solicitante y al destinatario del avalúo, cuya propiedad se limita solo a la tenencia del mismo para el propósito consignado en el numeral 2.4.

18. PRESENTACIÓN DEL INFORME AVALUATORIO

Según lo solicitado el presente informe se entregará solo en original y en medio magnético archivo PDF en CD.

19. CONSERVACIÓN DE INFORMACIÓN

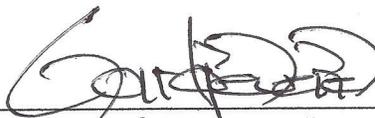
La información suministrada por el solicitante es confidencial, y todos los derechos a la misma que han sido o serán divulgados al evaluador, permanecerán como propiedad del contratante.

El evaluador no obtendrá derecho alguno, de ningún tipo, sobre la información, ni tampoco ningún derecho de utilizarla, excepto para el propósito del presente encargo valuatorio.

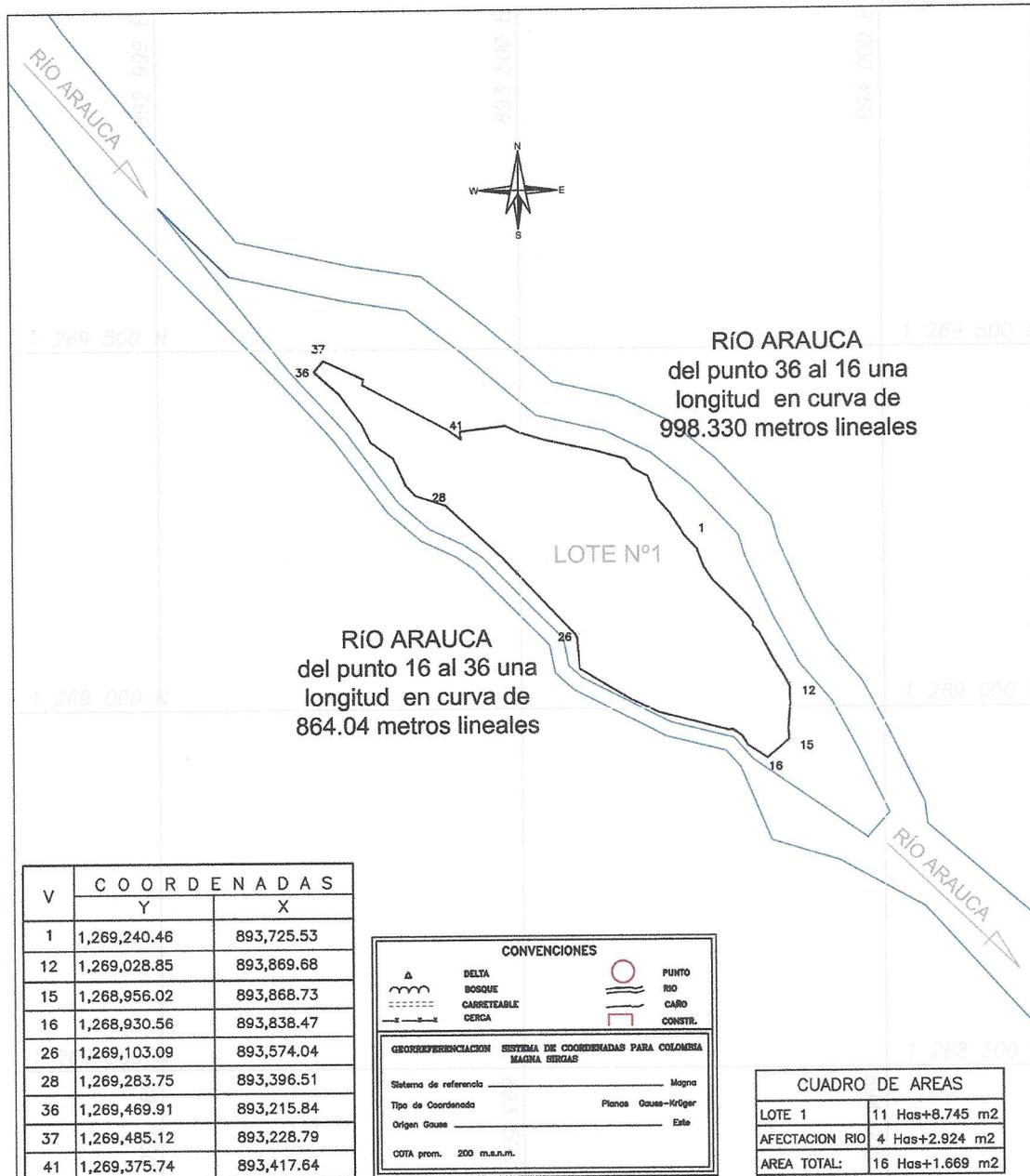
CONSIDERACIONES PARA LOS ESTUDIOS DE AVALÚO

En la elaboración del presente informe he tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- * No asumimos responsabilidad por las descripciones que se encuentren consignadas en la escritura, así como tampoco de las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- * Aceptamos que el título de propiedad, consignado en la escritura y en la matrícula inmobiliaria es correcto; por lo cual no respondemos por la precisión de los mismos, ni por errores de tipo legal contenidos en ellas.
- * Damos por aceptado como correspondiente a la realidad todos los planos, tanto arquitectónicos como estructurales y demás material ilustrativo que nos ha sido suministrado.
- * No nos hacemos responsables por los errores contenidos en ellos, como tampoco respondemos por su precisión.
- * Presumimos que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumimos responsabilidad alguna por cualquier condición que no esté a nuestro alcance determinar u observar.
- * Hemos asumido que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental y municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que pueda afectar la propiedad objeto del presente estudio.
- * No nos hacemos responsables por cualquier diferencia que en el proceso del avalúo encontremos entre las dimensiones efectivas y las consignadas en las escrituras.
- * Hacemos constar que se realizó la visita al bien objeto del presente avalúo.
- * Los datos aquí consignados fueron tomados de documentos que nos fueron entregados por el Interesado y no nos hacemos responsables por la veracidad de los mismos y su precisión.
- * El presente avalúo fue practicado en la fecha de inspección del **18 de marzo de 2023** y está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad, en sus aspectos, socio-económicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado. Cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterara la exactitud del dicho avalúo.


EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ
A.N.A. - RAA No. AVAL - 88214220
C. C. No. 88.214.220 DE CÚCUTA

PLANO DE LEVANTAMIENTO LOTE



REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE BOYACÁ
 MUNICIPIO DE CUBARÁ

LEVANTÓ: <u>WILSON ALEXANDER PARRA GARCIA</u>	NOMBRE DEL PREDIO: <u>"LOTE 1"</u>
DIBUJÓ: <u>WILSON ALEXANDER PARRA GARCIA</u>	MUNICIPIO DE: <u>CUBARÁ, VEREDA LA CAÑAGUATA</u>
MATRICULA: <u>MP No. 01-20547 CPNT</u>	D.PTO DE: <u>BOYACÁ</u>
FECHA: <u>ABRIL 2023</u>	PROPIETARIO: <u>BANCO DAVIVIENDA S.A</u>
ESCALA: <u>1:3000</u>	AREA DEL PREDIO <u>16 Has + 1.669 m2</u>
FICHA CATASTRAL: <u>00-01-0002-0001-000</u>	MATRICULA: <u>076-26176</u>



IMAGEN FORMA DE LLEGAR - GOOGLE EARTH

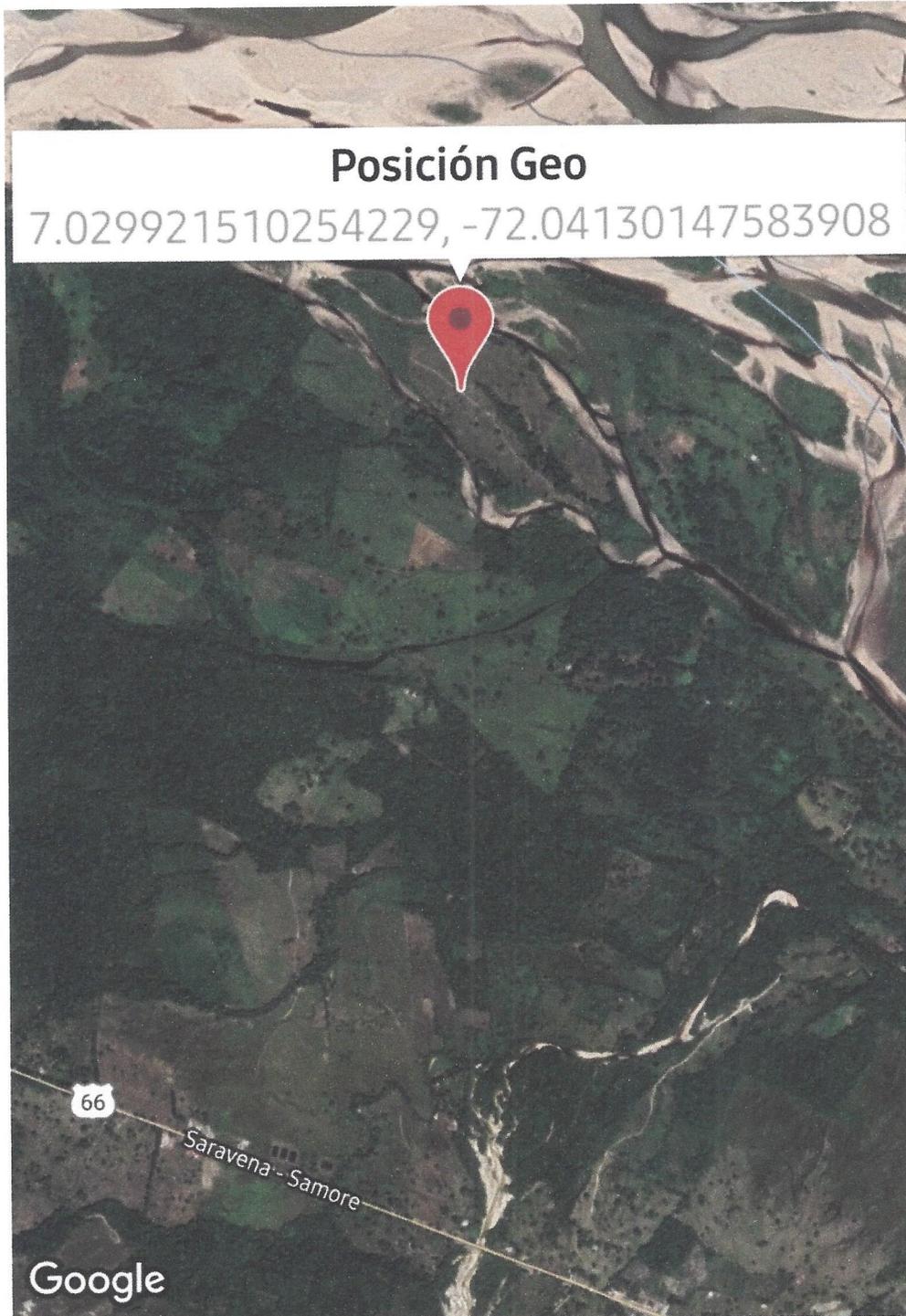


Saravena - Arauca ■ Calle 22 No. 12 - 24, Barrio Alfonso López ■ Celular 312 481 6106
E-mail: edgar.lopez.d@gmail.com



ARQ. EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ
A.N.A. - RAA No. AVAL - 88214220

IMAGEN GEORREFERENCIADA - LOTE 1



COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN

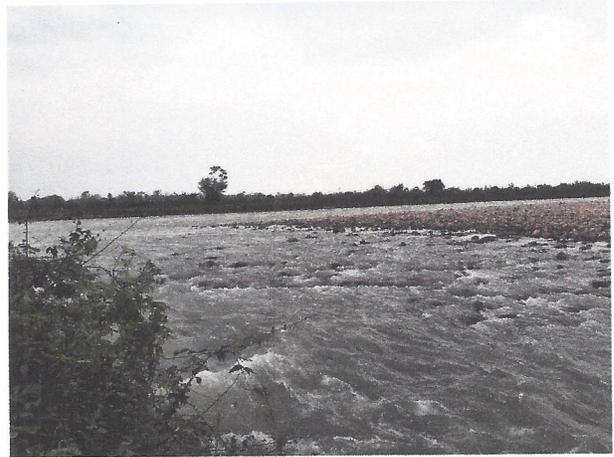
Latitud: 7° 01' 47.72" N

Longitud: -72° 02' 28.69" W

Saravena - Arauca ■ Calle 22 No. 12 - 24, Barrio Alfonso López ■ Celular 312 481 6106
E-mail: edgar.lopez.d@gmail.com



REGISTRO FOTOGRÁFICO



ARQ. EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ
A.N.A. - RAA No. AVAL - 88214220



REGISTRO DE INSCRIPCIÓN ANTE EL RAA

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) EDGAR LOPEZ DUEÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88214220, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-88214220.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDGAR LOPEZ DUEÑEZ 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
30 Oct 2017

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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
15 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

ARQ. EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ

A.N.A. - RAA No. AVAL - 88214220

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



ARQ. EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ

A.N.A. - RAA No. AVAL - 88214220

Fecha de inscripción
25 Mar 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
25 Mar 2021

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 Rurales con el Código RUR-0752, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: SARAVERA, ARAUCA
Dirección: SARAVERA, CALLE 22 NO. 12 - 24
Teléfono: 3124816106
Correo Electrónico: edgar.lopez.d@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
Arquitecto - La Universidad Nacional de Colombia.

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) EDGAR LOPEZ DUEÑEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 88214220.

El(la) señor(a) EDGAR LOPEZ DUEÑEZ 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.

Página 4 de 5



ARQ. EDGAR LÓPEZ DUEÑEZ
A.N.A. - RAA No. AVAL - 88214220

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

af040a7e

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

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal





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.: 1001-765314-83897-0
FECHA: 22 /junio/2023

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: RODRIGO VILLAMIZAR GUTIERREZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 9466622 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
DEPARTAMENTO: 15-BOYACA
MUNICIPIO: 223-CUBARÁ
NÚMERO PREDIAL: 00-01-00-00-0002-0035-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 00-01-0002-0035-000
DIRECCIÓN: LOTE 1 VDA CANAGUATA
MATRÍCULA: 076-26176
ÁREA TERRENO: 16 Ha 1669.00m ²
ÁREA CONSTRUIDA: 0.0 m ²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
AVALÚO: \$ 616,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	RODRIGO VILLAMIZAR GUTIERREZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	9466622
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 sana 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 Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Cumbre, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Trujillo, Tulúa, 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 Rioseco, Sasaima, Sesquilé, Silvania, Soacha, Sopo, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Ubaque, Une, Vergara, Viani, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón y Zipaquirá, Villavicencio del departamento del Meta, Sincelajo 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 , Río 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 municipios de Florencia, Cartagena del Chaira, San Vicente del Caguán y Solano del Departamento de Caquetá, los municipios de Puerto Guzman y Puerto Leguizamo del departamento de 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.

