

**Aporta Avalúos Comercial Rad: 2019-00376 DDO: ASOCIACIÓN ONG AVANSAR DTE:
BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A BANCOLDEX**

yadira barrera <yadibarrera2010@yahoo.com>

Mié 17/01/2024 9:29 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Arauca - Saravena <jprctosarav@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: avansar73@hotmail.com <avansar73@hotmail.com>; Erika Garcia <erikagarciares16@gmail.com>;
yoselin.vargas09@hotmail.com <yoselin.vargas09@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (9 MB)

RadAportaAvalúosComercialAsociaciónOngAvansar.pdf;

Señores:

JUZGADO 1 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS LABORALES DE SARAVENA (ARAUCA)
E.S.D

Cordial Saludo

Por medio del presente correo radico memorial en el proceso de la referencia.

Con copia al correo avansar73@hotmail.com

Atentamente,

Yadira Barrera Vargas
Abogada

YADIRA BARRERA VARGAS
Abogada

Arauca, enero de 2024

Doctor,

RAFAEL ENRIQUE FONTECHA BARRERA

JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO CON CONOCIMIENTO EN ASUNTOS
LABORALES DE SARAVERA (ARAUCA)

E. S. D.

Ref: Proceso: EJECUTIVO POR SUMAS DE DINERO

Radicado: 2019-00376-00

Demandante: BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A BANCOLDEX

Demandado: ASOCIACIÓN ONG AVANSAR

Cordial Saludo:

Acudo a su despacho con el fin de aportar avalúo comercial de los siguientes predios:

1. Finca "CASA MIA" vereda las brisas del municipio de Tame, departamento de Arauca, identificado con matrícula inmobiliaria 410-64763 predio que se encuentran legalmente embargado, secuestrado y avaluado en:

Avalúo.....(\$ 421.610.000)
CUATROCIENTOS VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL PESOS M/CTE.

2. Calle 12 # 60-73 del municipio de Tame, identificado con matrícula inmobiliaria 410-35556 predio que se encuentran legalmente embargado, secuestrado y avaluado en:

Avalúo.....(\$ 29.200.000)
VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS M/CTE.

De manera respetuosa, solicito al señor Juez se sirva correr traslado de los avalúos.

Atentamente,



YADIRA BARRERA VARGAS

Abogada



AVALÚO COMERCIAL

PREDIO URBANO
“CASA MIA”
MUNICIPIO DE TAME
DEPARTAMENTO DE ARAUCA

AC 10632_23



Octubre 25 de 2023



CONTENIDO

1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO	5
2.4	MUNICIPIO	5
2.5	DEPARTAMENTO	5
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS	5
2.9	PROPÓSITO DEL AVALÚO	5
2.10	FECHA DE LA VISITA	6
2.11	FECHA DEL INFORME.....	6
2.12	FECHA APORTE DOCUMENTOS.....	6
3	ASPECTOS JURÍDICOS.....	7
3.1	PROPIETARIOS	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	7
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARIA	7
3.4	CÓDIGO CATASTRAL.....	7
3.5	CONCEPTO JURÍDICO	7
3.6	ESTRATO	7
4	GENERALIDADES DEL SECTOR	8
4.1	GENERALIDADES DEL SECTOR.....	8
4.2	LIMITES DE LA CIUDAD	8
4.3	ECONOMIA.....	8
4.4	GENERALIDADES DEL MUNICIPIO	8
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	9
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	9
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	9
5.2.1	IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	9
5.2.2	CABIDA SUPERFICIARIA.....	9



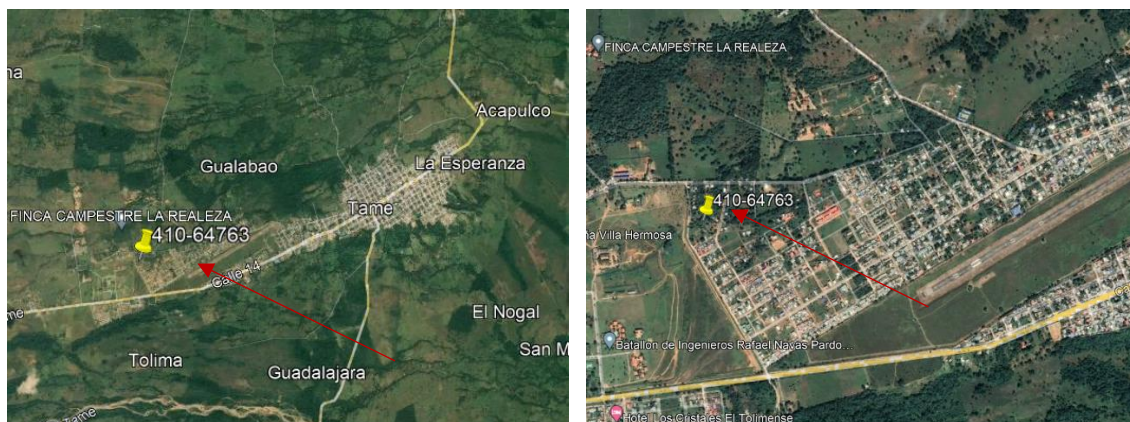
5.2.3	TOPOGRAFÍA.....	9
5.2.4	FORMA	10
5.2.5	VÍAS DE ACCESO	10
5.2.6	LINDEROS	10
5.2.7	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR	10
5.3	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES.....	11
5.4	CULTIVOS	11
5.5	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	11
5.5.1	PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS	11
5.5.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	11
5.5.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.....	11
5.5.4	SEGURIDAD	11
5.5.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	11
6	NORMATIVIDAD	12
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	15
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN	16
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO.....	16
8.1.1	COMPARACIÓN DE MERCADO	16
9	OTRAS CONSIDERACIONES	18
10	CERTIFICACIÓN DEL VALOR.....	19
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	20
12	CERTIFICADO RAA AVALUADOR.....	25
13	ANEXOS	34
13.1	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	34
13.2	ESCRITURA	37

FIN DE PAGINA



1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA

UBICACIÓN GENERAL-SECTOR



UBICACIÓN ESPECIFICA



COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION

Latitud: 6°26'57.60"N

Longitud: 71°46'35.85"O



2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Finca.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método Comparación o de Mercado para el terreno.

2.4 MUNICIPIO

Tame.

2.5 DEPARTAMENTO

Arauca.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Sin destinación actual.

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, 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.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de Tradición y Libertad No. **410-64763** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Arauca.
- Escritura Publica No. 776 del 26 de junio del 2018, otorgada por la Notaria Única de Tame.
- Certificado de Uso del Suelo.

2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

2.10 FECHA DE LA VISITA

Octubre 20 del 2023.

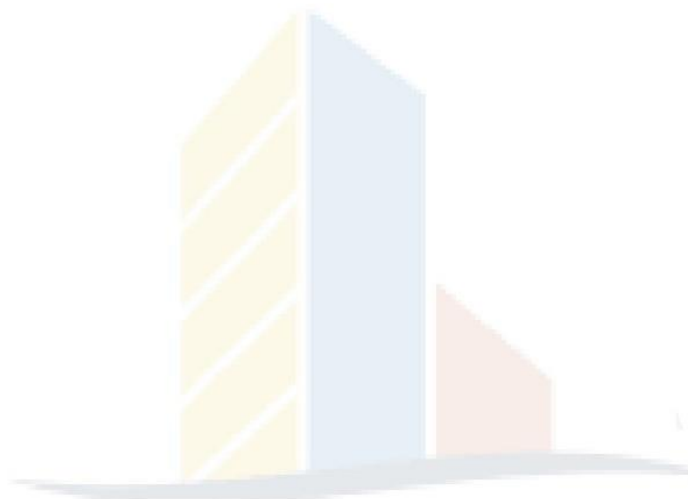
2.11 FECHA DEL INFORME

Octubre 25 del 2023.

2.12 FECHA APOORTE DOCUMENTOS

Octubre 19, 24 y noviembre 29 del 2023.

FIN DE PÁGINA



3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIOS

ASOCIACION O.N.G "AVANZAR"

NIT:834.001.200-7

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Escritura pública 776 del 26 de junio del 2018 otorgada en la notaria única de Tame
0129 dación en pago (Modo de adquisición).

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-07-2018 Radicación: 2018-410-6-3702	
Doc: ESCRITURA 776 DEL 26-06-2018 NOTARIA UNICA DE TAME	VALOR ACTO: \$150,180,116
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: DUARTE ESCAMILLA GINNA ALEJANDRA	CC# 52779127
DE: DUARTE REUTO ALFONSO EDINSON	CC# 19323494
A: ASOCIACION O.N.G."AVANZAR"	NIT# 8340012007 X

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

410-64763.

3.4 CÓDIGO CATASTRAL

81794000000007762000

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

El predio cuenta con una anotación de embargo ejecutivo con acción personal este y otro.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-410-6-1406	
Doc: OFICIO 00267 DEL 28-02-2020 JUZGADO UNICO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SARAVERA	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL ESTE Y OTRO, RAD 2019-00376	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A.	NIT# 8001499236
A: ASOCIACION O.N.G."AVANZAR"	NIT# 8340012007 X

El presente informe no incluye ni constituye estudio jurídico alguno.

3.6 ESTRATO

Uno (1).

FIN DE PÁGINA

4 GENERALIDADES DEL SECTOR

4.1 GENERALIDADES DEL SECTOR

Tame es un municipio situado en el suroccidente del departamento de Arauca (Colombia). Es paso obligado para quienes viajan del centro del país al departamento de Arauca. En esta localidad se encontraron por primera vez el libertador Simón Bolívar y el general Francisco de Paula Santander. Tame es reconocido como un espacio con gran diversidad de fauna y de flora, además de tener pozos petroleros que contribuyen al sostenimiento del país.

4.2 LIMITES DE LA CIUDAD

POR EL NORTE:	Con el municipio de Fortul.
POR EL SUR:	Con el departamento del Casanare.
POR EL ORIENTE:	Con el municipio de Arauquita y Puerto Rondón.
POR EL OCCIDENTE:	Con el departamento de Boyacá.

4.3 ECONOMIA

La vocación productiva del municipio se manifiesta especialmente en las actividades pecuarias, agrícolas y forestales, comercio y últimamente en la agroindustria.

La ganadería es la actividad de mayor importancia económica; su estructura productiva avanza con mayores niveles de tecnología; sin desconocer la calidad de ganado que ofrecen muchas fincas tanto de ganadería de ceba como de leche.

4.4 GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

- **SUPERFICIE TOTAL:** 5542 KM²-
- **ALTITUD:** 343 m.s.n.m (Metros sobre el nivel del mar).
- **TEMPERATURA:** 29°C.
- **DISTANCA DE REFERENCIA:** 187 km a Arauca.

FIN DE PÁGINA

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El predio objeto del presente informe valuatorio se encuentra ubicado en el municipio de Tame Arauca al costado noroccidente en la periferia de la zona urbana.

5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto del presente avalúo es un inmueble urbano sin destinación aparente.

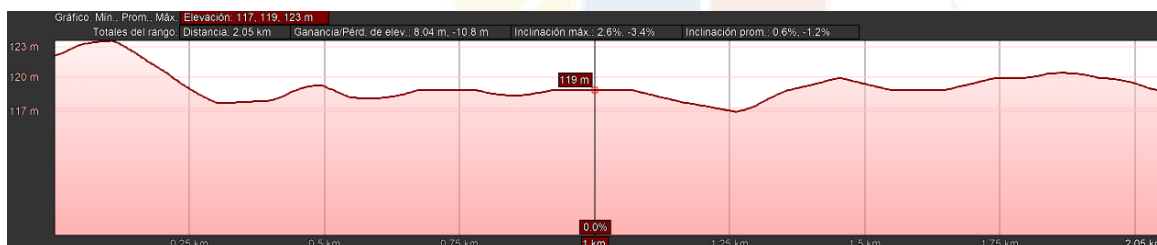
5.2.2 CABIDA SUPERFICIARIA

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA JURÍDICA (m ²)
CASA MIA	410-64763	3170

Fuente: Certificado de tradición y libertad 410-64763 de la oficina de instrumentos públicos de Arauca y corroborando en Escritura Pública 776 del 26 de junio de 2018 Notaría Única de Tame.

5.2.3 TOPOGRAFÍA

La topografía del predio es plana, ya que tiene pendientes que oscilan entre 0.6% y 1.2%.



Clase simple	%
A nivel	0 – 1
Plana	0 – 3
Ligeramente plana	1 – 3
Ligeramente inclinada	3 – 7
Moderadamente inclinada	7 – 12
Fuertemente inclinada	12 – 25
Ligeramente escarpada o Ligeramente	25 – 50
Moderadamente escarpada o M.	50 – 75
Fuertemente escarpada o Fuertemente	>75

5.2.4 FORMA

Irregular.

5.2.5 VÍAS DE ACCESO

Las vías de acceso se encuentran destapadas en mal estado para tránsito preferiblemente en tiempo seco.



5.2.6 LINDEROS

predio rural denominado CASA MIA, ubicado en la vereda Las Brisas del Municipio de Tame, Departamento de Arauca cuya descripción, cabida y linderos son los siguientes: **EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE CERO HECTAREAS TRES MIL CIENTO SETENTA METROS CUADRADOS (00 Ha 3.170M2).** LINDEROS: NORTE: Partiendo del detalle 8, en dirección Noreste: al detalle 1, en 63 metros con JHON FREDY GONZALES; ESTE: Del detalle 1, en dirección Suroeste, al detalle 3, en 41.32 metros con ZULMA JAIDITH BASTOS; SUR: Del detalle 3, en dirección Suroeste, al detalle 7, en 72.36 metros, con FABIOLA BAQUERO; OESTE: Del detalle 7, en dirección Noreste, al detalle 8,

punto de partida en 60.88 metros con ZONA AFECTACION VIA TAME-VEREDA BRISAS y encierra. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 410-64763 y la cedula catastral No. 00-00-00-00-0000-7762-0-00-00-0000.

Fuente: Escritura Publica No. 776 del 26 de junio del 2018, otorgada por la Notaria Única de Tame.

5.2.7 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

ACUEDUCTO PROPIO	No.
ENERGÍA ELÉCTRICA	No.
POZO SEPTICO	No.
SEÑAL DE CELULAR	Si.

5.3 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

El predio objeto de avalúo, no cuenta con construcciones dentro de sus respectivos linderos.

5.4 CULTIVOS

El predio objeto de avalúo, no cuenta con cultivos dentro de sus respectivos linderos.

5.5 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.5.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista.

5.5.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no cuenta con condiciones ambientales o de salubridad negativas.

5.5.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio no cuenta con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

5.5.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad que se evidencien a simple vista.

5.5.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico que afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo dentro del sector.

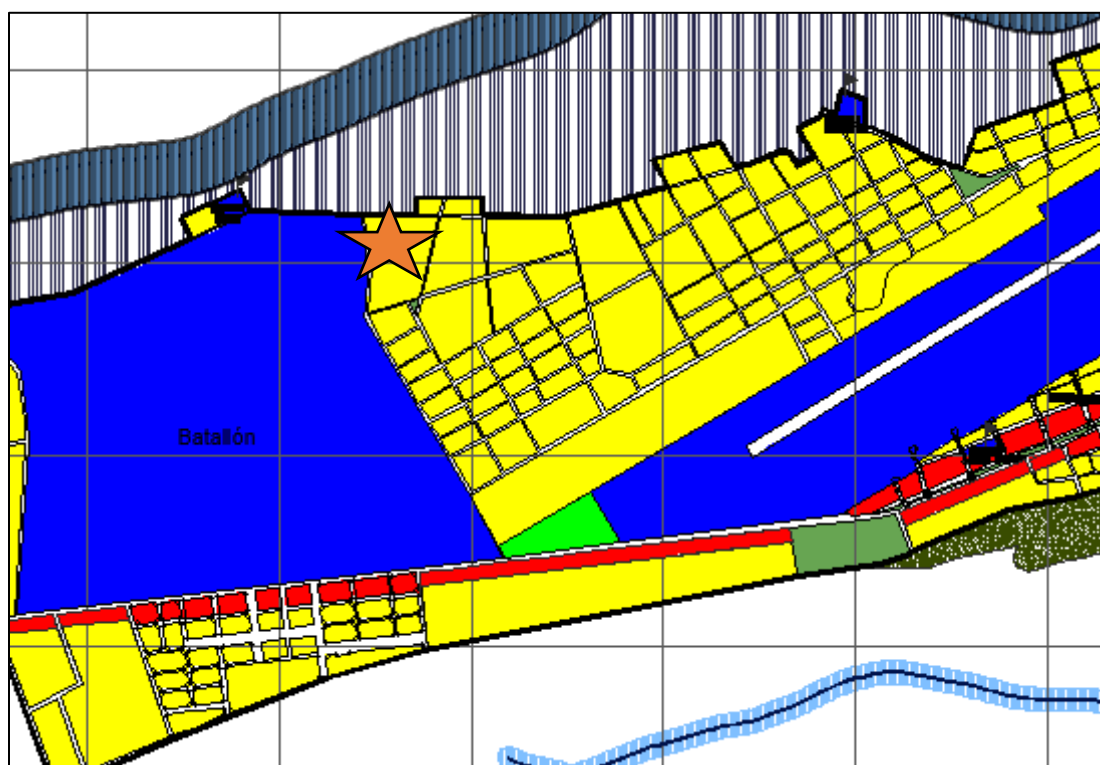
FIN DE PÁGINA

ACUERDO No. 0183

(2010)

“POR EL CUAL SE AJUSTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TAME, ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO No. 006 DE 2000”

PLANO DE AREAS DE ACTIVIDAD URBANO



AREAS ACTIVIDAD URBANA	
RESIDENCIAL	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS GRUPO II	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS GRUPO III	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS GRUPO IV	
INSTITUCIONAL	
AREAS PROTECCIÓN AMBIENTAL (dentro Área Urbana)	
RECREACIONAL Y ESP. PUBLICO	
RECREACIONAL Y ESP. PUBLICO PROYECTADO	
INFRAESTRUCTURA SERV. PUBLICOS	



TRD - 410

SIDU-0109/2023-USURBAN

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ARAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE TAME
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
GRUPO DESARROLLO URBANO



LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

HACE CONSTAR:

Que de conformidad al PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PBOT, aprobado mediante acuerdo 183 del 30 de noviembre de 2010, el Uso del Suelo, del predio denominado CASA MIA, ubicado según Escritura Pública 776 de junio 26 de 2018, de La Notaría Unica de Tame, con Código Catastral 8179400000007762000, según coordenadas suministradas por el solicitante Norte 1204981, Este 922665, reporta que se encuentra en Zona URBANA, propiedad del señor (a) (es) (as) ASOCIACION O.N.G. AVANSAR, identificado (a) con Nit.: 834.001.200-7, es:

USO DE SUELO : RESIDENCIAL.
SECTOR : 02 (URBANO).

ACUERDO 0183 DE NOVIEMBRE 30 DE 2010, POR EL CUAL SE AJUSTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL "PBOT"	
CAPÍTULO 3. DE LOS USOS DE SUELO URBANO	
Art. 63. Uso Residencial. Comprende las viviendas o lugares de habitación de los residentes urbanos. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartirse con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatibles o condicionadas, en cuyo caso, el uso condicionado deberá garantizar la adecuada mitigación de los impactos generados. De acuerdo con las características e intensidad de uso, pueden distinguirse cuatro tipos de vivienda: Vivienda Unifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a un único grupo familiar, dotada de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social. Vivienda Bifamiliar: Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica y estructural para albergar a dos grupos familiares, dotada de manera autónoma e independiente, de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social. Vivienda Multifamiliar: Es la Unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote, que están segregados predialmente y sometidas a régimen de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes pero disfrutando de áreas privadas. Vivienda en conjunto o agrupadas: Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar, en el cual los bienes de uso público y de dominio privado están subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.	
ÁREA URBANA - ÁREAS DE ACTIVIDAD	Ficha
ACTIVIDAD RESIDENCIAL	NUG - U - 01
USOS	
Uso Principal	Residencial Unifamiliar, bifamiliar, Multifamiliar, Agrupaciones o Conjuntos.
Usos Compatibles	Institucional Grupo I, Comercial Grupo I.
Usos Condicionados	Institucional Grupo II, Comercial Grupo II, Industrial Grupo I (Exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertimientos líquidos, ni emisiones atmosféricas).
Usos Prohibidos	Los demás.

Nota 1: se debe verificar y dar cumplimiento a lo que establece el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), para el uso de suelo en cada sector.

Nota 2: Si la actividad que se desarrolla en determinado establecimiento está relacionada con el uso y sus actividades descritas anteriormente, no hay inconveniente para su funcionamiento, siempre y cuando cumpla con la normatividad sanitaria, policía, fiscal y urbanística.

Nota 3: Si la actividad que se desarrolla en determinado establecimiento no está acorde o no cumple con el uso y actividades descritas en la presente certificación, se entenderá que no corresponde al uso de suelo del sector, por tanto no podrá funcionar dicha actividad. Sin embargo se deben tener en cuenta las compatibilidades que tipifica la norma para cada uno de los casos objeto de estudio. **"Las actividades que han venido funcionando sin modificación dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial "PBOT" y estarán a espera de la actualización de dicho Plan.**

Parágrafo 1: Las actividades del comercio grupo III, correspondientes a venta de servicios recreativos: bares, billares, discotecas y casinos que se encuentren ubicados (establecimiento) funcionando a la fecha de adopción del presente acuerdo en el área de actividad comercial y de servicios grupo II, que aparece en el mapa CU-05, podrán continuar funcionando, siempre y cuando den cumplimiento a los niveles auditivos regulados por la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental (Resolución N° 627 de 07 de abril de

Carrera 15 No. 14-97 3er. Piso
(7) 8994394
infraestructura@tame-arauca.gov.co
www.tame-arauca.gov.co

"Cabalgando con Transparencia"

Powered by CS CamScanner



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ARAUCA
ALCALDÍA MUNICIPAL DE TAME
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA
GRUPO DESARROLLO URBANO



TRD - 410

CONTINUACIÓN USO DE SUELO
BARRIO LAS BRUJAS

ASOCIACIÓN O.N.G. AVANSAR

CASA MEA
HOJA # 2

2006 emanada del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y las demás que las modifiquen, adicionen o sustituyan) y en materia sanitaria, policiva y fiscal del orden Municipal y nacional vigentes.

Parágrafo 2: La Secretaría de Infraestructura y Desarrollo Urbano, no es la entidad competente para otorgar licencias o permisos de funcionamiento de establecimientos, nuestra competencia es expedir, certificaciones de uso de suelo, la cual es solo uno de los requisitos para adelantar el trámite de permiso y funcionamiento ante la entidad competente.

Parágrafo 3: Evite propiciar la ocupación indebida del espacio público (áreas externas fuera del paramento del establecimiento, andenes o circulaciones peatonales) con productos y/o cualquier tipo de elementos en violación a las normas vigentes, Ley 1801 de 2016 y lo establecido en el código de policía actual.

Parágrafo 4: Las actividades a desarrollar en el sector implican adelantar visita técnica que indique que por sus inmediaciones no fluyan fuentes hídricas, en que se deban respetar las áreas clasificadas como área periférica a nacimientos, cauces de agua, esteros raudales, morichales, lagunas y demás cuerpos de agua. Los usos que implique utilización de recursos naturales, están sujetos al cumplimiento de los requisitos específicos fijados por la autoridad ambiental.

Parágrafo 5: En casos eventuales, se debe tener en cuenta lo que especifica en Plan Básico de Ordenamiento Territorial, zonas de reserva o riesgo declaradas y no declaradas, el cumplimiento del Decreto 2811 de 1974, (Código de los Recursos Naturales) y Ley 99 de 1983, (Ley Ambiental).

PARA LOS NUEVOS ESTABLECIMIENTOS SE DEBERÁ ADELANTEAR COMO PRIMERA MEDIDA LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, CUMPLIENDO CON LA NORMA VIGENTE, NO PODRÁN ADECUARSE VIVIENDAS PARA ACTIVIDADES COMERCIALES U OTROS USOS SIN LA DEBIDA LICENCIA. EL PRESENTE DOCUMENTO EXPEDIDO, SE ENCUENTRA AMPARADO EN LA PRESUNCIÓN DE LA BUENA FE, SIN RESERVA DE LAS ESTIMACIONES, IMPLICACIONES Y GRAVÁMENOS ESTABLECIDOS EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE SOBRE DERECHOS REALES.

Esta certificación no semeja permiso o licencia de funcionamiento, se expide a solicitud del interesado, en Tame - Arauca, a los veintiocho (28) días del mes de noviembre de dos mil veintitres (2023).

ANGEL EDUARDO DIAZ RIVERA
Técnico Operativo de Ordenamiento Urbano

AUTOS	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FECHA
Presente	Angel Eduardo Diaz Rivera	Técnico Operativo	28/11/2023
Revisó	Angel Eduardo Diaz Rivera	Técnico Operativo	
Revisó	Angel Eduardo Diaz Rivera	Secretaría de Infraestructura	

Los árbitros Brindan asistencia por medio de la cual se otorga el documento de la certificación de uso de suelo.

Correa 15 No. 14-47 3er. Piso
(7) 8884394
Infraestructura@tame-arauca.gov.co
www.tame-arauca.gov.co

"Cabalgando con Transparencia"

Powered by CS CamScanner



7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Las características generales del sector.

La ubicación específica del Inmueble.

Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.

La edad y el actual estado de conservación de las construcciones.

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

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, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, 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 resultado de este informe de Avalúo es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución.

FIN DE PÁGINA



8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

8.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

8.1.1 COMPARACIÓN DE MERCADO

Para establecer el valor de inmueble utilizó el método de mercado, técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. De este estudio se encontró que la oferta y demanda del sector es baja, especialmente de predios urbanos en el municipio Tame-Arauca.

En el estudio de mercado se encontraron cinco (5) ofertas de mercado de predios urbanos con características similares al inmueble objeto de avalúo, como lo es el área de terreno y ubicación dentro de esta zona. Del mercado encontrado se seleccionaron todas las ofertas de mercado.

A partir del análisis desarrollado en la metodología de comparación de mercado se determinó el valor de hectárea de terreno para el predio objeto del avalúo. En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficiaria, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

A partir del análisis desarrollado en la metodología de comparación de mercado se determinó que el valor por m² de terreno para el predio objeto del avalúo corresponde al límite inferior que corresponde a \$133.000 con un coeficiente de variación de 7,22%. Dado que la oferta es baja casi nula dentro del municipio de Tame-Arauca y más al área del predio en cuestión, se adopta límite inferior, teniendo en cuenta que el área de terreno del estudio realizado es inferior a la del predio objeto de valoración.

El predio se encuentra en zona de desarrollo residencial el cual no se encuentran vías pavimentadas, adaptación de servicios públicos.

A continuación, se presenta la relación estadística de soporte, junto con las imágenes de las ofertas consideradas.

NO	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO m2	ÁREA CONSTRU IDA M2	OFERTA	FACTOR NEGOCIACI ÓN	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIÓ N	VALOR LOTE	VALOR INTEGRAL SOBRE ÁREA TERRENO	VALOR m2 TERRENO	FUENTE	RECORTE
1	Casa en tame arauca, un piso, patio amplio, espacio de garaje, 3 habitaciones, baño, patio y cocina	152	100	\$ 130.000.000	15%	\$ 110.500.000	\$ 90.000.000	\$ 20.500.000	\$ 726.974	\$ 134.868	https://www.facebook.com/marketplace/item/1023109492059744/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A576c0b8c-949f-4526-8bf7-5ad31e7667cb	
2	LOTE CERCA A LA PAVIMENTADA SECTOR BRISAS	200		\$ 35.000.000	15%	\$ 29.750.000	\$ -	\$ 29.750.000	\$ 148.750	\$ 148.750	Lewis Ibica 3135113594	
3	LOTE FRENTE AL BATALLÓN	96,2	35	\$ 27.000.000	15%	\$ 22.950.000	\$ 10.500.000	\$ 12.450.000	\$ 238.565	\$ 129.418	Lewis Ibica 3135113594	
4	LOTE EN BRISAS DE SATENA	200		\$ 35.000.000	15%	\$ 29.750.000	\$ -	\$ 29.750.000	\$ 148.750	\$ 148.750	Lewis Ibica 3135113594	
5	LOTE EN BRISAS A 3 CUADRAS DE LA PAVIMENTADA	144		\$ 26.000.000	15%	\$ 22.100.000	\$ -	\$ 22.100.000	\$ 153.472	\$ 153.472	Lewis Ibica 3135113594	

PROMEDIO	\$ 143.052
DESV. ESTÁNDAR	\$ 10.324
COEF. VARIACIÓN	7,22%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 153.376
LÍMITE INFERIOR	\$ 132.727
VALOR ADOPTADO	\$ 133.000

VALOR ADOPTADO POR M2 DE TERRENO \$133.000.

9 OTRAS CONSIDERACIONES

El predio objeto del presente informe valuatorio se encuentran ubicado en el municipio de Tame - Arauca.

El predio objeto de avalúo, no cuenta con construcciones ni cultivos dentro de sus respectivos linderos.

El presente informe no tiene en cuenta animales y/o maquinaria especializada que pueda encontrarse en el inmueble al momento de la visita.

La visita técnica al predio identificado con número predial 81794000000007762000 y folio de matrícula inmobiliaria 410-64763.

Se recomienda actualizar la información en cuanto al tipo de suelo al que pertenece el predio, ya que en la información jurídica registra como rural, pero según la normatividad del municipio y certificado de uso del suelo registra como urbano.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes por parte del comité técnico de Avalúos Corporativos, éste aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final. El valor razonable 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.

FIN DE PÁGINA



10 CERTIFICACIÓN DEL VALOR

NO	TIPO PREDIO	AREA/UND	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	"Casa Mia"	3170	M²	\$ 133.000	\$ 421.610.000
TOTAL TERRENO					\$ 421.610.000
VALOR TOTAL					\$ 421.610.000

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 **octubre 25 de 2023** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **CUATROCIENTOS VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 421.610.000).**


ABO. EDWIN F. AYERBE J.
AVALUOS COMERCIALES

EDWIN FERNANDO AYERBE

RAA – AVAL 82390229
Especialista en Avalúos



DAIVER EDUARDO GUZMAN ROMERO

RAA-AVAL 1020819541
Ing. Catastral y Geodesta



11 REGISTRO FOTOGRÁFICO PANORAMICAS DEL PREDIO











CERTIFICADO RAA AVALUADOR



PIN de Validación: a7c00a3f



<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) **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-82390229**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** 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
01 Feb 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
20 Feb 2023

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
01 Feb 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
20 Feb 2023

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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: a7c00a3f



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



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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
20 Feb 2023

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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
20 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7c00a3f



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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

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
01 Feb 2017

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.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

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.



PIN de Validación: a7c00a3f



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



Fecha de inscripción
01 Feb 2017

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 Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 10 de Noviembre de 2024, 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-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, 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 Especiales con el Código ESP-0010, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0276, vigente desde el 05 de Junio de 2021 hasta el 04 de Junio de 2025, 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: CARRERA 57 # 44A-21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Gerencia de Proyectos- Universidad Piloto 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) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229.

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA 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.



PIN de Validación: b64d0acd



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



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 e 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

b64d0acd

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en e Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Octubre 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: adfe09ff



<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) DAIVER EDUARDO GUZMAN ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020819541, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Abril de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020819541.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DAIVER EDUARDO GUZMAN ROMERO 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
08 Abr 2021

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
08 Abr 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
08 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: adfe09ff



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Abr 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
08 Abr 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
08 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: adfe09ff



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



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
08 Abr 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.

Fecha de inscripción
08 Abr 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
08 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 7B NO. 181A - 32
Teléfono: +573144789880
Correo Electrónico: daivergr1002@hotmail.com

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



PIN de Validación: b0840a6c



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



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) DAIVER EDUARDO GUZMAN ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020819541.

El(la) señor(a) DAIVER EDUARDO GUZMAN ROMERO 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

b0840a6c

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



13 ANEXOS

13.1 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supemotariado.gov.co

	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 231024507984388255	Nro Matricula: 410-64763
Pagina 1 TURNO: 2023-410-1-32880	
Impreso el 24 de Octubre de 2023 a las 10:48:55 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: TAME VEREDA: LAS BRISAS FECHA APERTURA: 18-05-2011 RADICACIÓN: 2011-2587 CON: RESOLUCION DE: 28-02-2011 CODIGO CATASTRAL: 81794000000007762000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION NUPRE:	
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	
=====	
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS FINCA"AREA"CERO HECTAREAS TRES MIL CIENTO SETENTA METROS CUADRADOS (O HAS-3.170 M2)RESOLUCION DEL INCODER NO.0070 DEL 28-02-11.Y SUS LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA MISMA RESOLUCION.(SEGUN DCTO.1711/84)	
AREA Y COEFICIENTE AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS COEFICIENTE : %	
COMPLEMENTACION:	
DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: RURAL 1) FI CASA MIA	
DETERMINACION DEL INMUEBLE: DESTINACION ECONOMICA:	
MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)	
ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-05-2011 Radicación: 2011-410-6-2587 Doc: RESOLUCION 0070 DEL 28-02-2011 INCODER DE ARAUCA VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0103 ADJUDICACION BALDIOS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE DESARROLLO RURAL-INCODER A: MALDONADO PARADA DEISI CC# 68302894 X	
ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-11-2014 Radicación: 2014-410-6-8941 Doc: ESCRITURA 1280 DEL 15-10-2014 NOTARIA UNICA DE TAME VALOR ACTO: \$2,000,000 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: MALDONADO PARADA DEISI CC# 68302894 A: DUARTE ESCAMILLA GINNA ALEJANDRA CC# 52779127 X A: DUARTE REUTO ALFONSO EDINSON CC# 19323494 X	



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

Certificado generado con el Pin No: 231024507984388255

Nro Matrícula: 410-64763

Página 2 TURNO: 2023-410-1-32880

Impreso el 24 de Octubre de 2023 a las 10:48:55 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 12-07-2018 Radicación: 2018-410-6-3702

Doc: ESCRITURA 776 DEL 26-06-2018 NOTARIA UNICA DE TAME

VALOR ACTO: \$150.180.116

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO

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

DE: DUARTE ESCAMILLA GINNA ALEJANDRA

CC# 52779127

DE: DUARTE REUTO ALFONSO EDINSON

CC# 19323494

A: ASOCIACION O.N.G."AVANZAR"

NIT# 8340012007X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-410-6-1406

Doc: OFICIO 00267 DEL 28-02-2020 JUZGADO UNICO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SARAVENA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO, CON ACCION PERSONAL ESTE Y OTRO, RAD.2019-00376

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

DE: BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8001499236

A: ASOCIACION O.N.G."AVANZAR"

NIT# 8340012007 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

[illegible]



La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Certificado generado con el Pin No: 231024507984388255

Nro Matrícula: 410-64763

Pagina 3 TURNO: 2023-410-1-32880

Impreso el 24 de Octubre de 2023 a las 10:48:55 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: 2023-410-1-32880

FECHA: 24-10-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JHON DOUGLAS GUERRERO MATEUS

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



13.2 ESCRITURA

 **República de Colombia**  
SAC103804664 SEC027063

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: SETECIENTOS SETENTA Y SEIS (776).—
FORMATO DE CALIFICACION
Par 4 Art. 8 LEY 1579/2012

FECHA: VEINTISEIS (26) DE JUNIO DE DOS MIL DIEZ Y OCHO (2.018).—
CLASE DEL ACTO: DACION DE PAGO, LOTE ~~RURAL~~ UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TAME. —

OTORGANTES
TRADENTE: DUARTE ESCAMILLA GINNA ALEJANDRA, C.C. No 52.779.127 Bogotá D.C. y ALFONSO EDINSON DUARTE REUTO, C.C. No 19.323.494 Bogota D.C.,—
ADQUIRENTE: ASOCIACION O.N.G. AVANSAR, NIT 834001200-7. —
VALOR DEL ACTO: \$ 150.180.116.00. —

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE.
MUNICIPIO: TAME DEPARTAMENTO: ARAUCA
ZONA: RURAL NOMBRE: CASA MIA- LAS BRISAS
MATRICULA INMOBILIARIA: 410-64763 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA. —
CEDULA CATASTRAL: 00-00-00-00-0000-7762-0-00-00-0000. —
En la ciudad de Tame, Departamento de Arauca, República de Colombia, donde está ubicada la Notaria Única del Círculo, cuya Notaria Encargada es **GLORIA CEDIEL BELTRAN**, mediante Resolución 468 del 19/06/2018, emanada de la Alcaldía Municipal. —
En esta fecha se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: El (a-os) señor (a-es) **GINNA ALEJANDRA DUARTE ESCAMILLA**, quien (es) se identificó(aron) con la(s) cedula(s) de ciudadanía No(s). 52.779.127, expedida(s) en Bogotá D.C. y **ALFONSO EDINSON DUARTE REUTO**, quien (es) se identificó(aron) con la(s) cedula(s) de ciudadanía No(s). 19.323.494, expedida(s) en Bogotá D.C., quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, vecino(a) del Municipio de Tame- Arauca, de estado civil Casados y con sociedad conyugal vigente, quien adelante se denominara **TRADENTE** por una parte y por la otra El (a) señor(a) **SANDRA LUCERO BECERRA CARO**, quien (es) se identificó(aron) con la(s) cedula(s) de ciudadanía No(s). 68.286.511, expedida(s) en Arauca.

Se expidió 1ª Copia el día 26 de Junio de 2018

02/01/2018

Hapel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. De tiene copia



Arauca, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, vecino(a) del Municipio de Tame- Arauca, quien obra en este acto en nombre y representación en calidad de Representante legal-Gerente "ASOCIACION O.N.G. AVANSAR, según consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la cámara de comercio del piedemonte Araucano, quien en adelante se denominara EL ADQUIRENTE, y declararon que celebran un contrato de DACION DE PAGO, el cual consista en las siguientes cláusulas: -----

P R I M E R O: la parte TRADENTE asume ante la parte ADQUIRENTE la suma correspondiente a las obligaciones 3748, 3749, 3597, 3871, 4029, 3830, 3831 y los conceptos contables 11100519,510569, 510570, 510571,510572,510575,510578,169095,510521,540505 por un valor total de **CIENTO CINCUENTA MILLONES CIENTO OCHENTA MIL CIENTO DIECISÉIS PESOS MCTE (\$150.180.116)**, Los cuales de manera expresa asumirá con la DACION DE PAGO con el bien inmueble de su propiedad, liquidación que la parte TRADENTE declara conocer, la acepta expresamente, la ha revisado y renuncia a solicitar posteriores rendiciones de cuentas, en concordancia con los Artículos 1630, 1631, 1632, 1633 del Código Civil.-----

S E G U N D O: Que la parte TRADENTE NO tiene liquidez dineraria para cancelar las obligaciones de que cuenta la cláusula anterior, como tuvo oportunidad de expresarlo a la parte ADQUIRENTE. -----

T E R C E R A: Que para cumplir con la citada obligación la parte TRADENTE, transfiere a título de DACION DE PAGO a favor de la parte ADQUIRENTE, el pleno derecho de dominio y posesión real y material sobre el siguiente inmueble: predio rural denominado CASA MIA, ubicado en la vereda Las Brisas del Municipio de Tame, Departamento de Arauca cuya descripción, cabida y linderos son los siguientes: **EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE CERO HECTAREAS TRES MIL CIENTO SETENTA METROS CUADRADOS (00 Ha 3.170M2).** LINDEROS: NORTE: Partiendo del detalle 8, en dirección Noreste: al detalle 1, en 63 metros con JHON FREDY GONZALES; ESTE: Del detalle 1, en dirección Suroeste, al detalle 3, en 41.32 metros con ZULMA JAIDITH BASTOS; SUR: Del detalle 3, en dirección Suroeste, al detalle 7, en 72.36 metros, con FABIOLA BAQUERO; OESTE: Del detalle 7, en dirección Noreste, al detalle 8,



República de Colombia



SAO003804885

Segunda hoja de escritura pública No. (776).-----
punto de partida en 60.88 metros con ZONA AFECTACION VIA TAME-VEREDA
BRISAS y encierra. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula
inmobiliaria **No. 410-64763** y la cedula catastral **No. 00-00-00-00-0000-7762-0-00-
00-0000.**-----

C U A R T A: TITULOS DE ADQUISICION: LA PARTE TRADENTE adquirió el
inmueble de la compra a DEISI MALDONADO PARADA, identificada con cedula
de Ciudadanía No 68.302.894 mediante escritura pública número 1280 de fecha
15 de Octubre de 2014 otorgada en la Notaria de Tame. Debidamente inscrita(s)
en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca, en el folio de
matrícula **No. 410-64763.**-----

Q U I N T A: GARANTIA. El inmueble objeto de esta dación en pago se encuentra
libre de condiciones resolutorias, pleito pendiente, embargo judicial, derechos de
usufructo, uso, habitación, limitaciones del dominio, censo, anticresis, hipotecas,
contratos de arrendamiento por escritura pública, afectación a vivienda familiar,
que no se ha constituido sobre él Patrimonio de Familia Inembargable y en
general, de todo gravamen y que se compromete (n) a salir al saneamiento en los
casos de ley.-----

S E X T A : Que la DACION EN PAGO se hace con todas las mejoras,
anexidades, usos, costumbres, instalaciones, servicios y demás accesorios que
tiene el inmueble predio rural denominado CASA MIA, ubicado en la vereda Las
Brisas del Municipio de Tame, Departamento de Arauca cuya descripción, cabida
y linderos son los siguientes: EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE
CERO HECTAREAS TRES MIL CIENTO SETENTA METROS CUADRADOS (00
Ha 3.170M2), LINDEROS: NORTE: Partiendo del detalle 8, en dirección
NORESTE: al detalle 1, en 63 metros con JHON FREDY GONZALES; ESTE: Del
detalle 1, en dirección SUROESTE, al detalle 3, en 41.32 metros con ZULMA
JAIDITH BASTOS; SUR: Del detalle 3, en dirección SUROESTE, al detalle 7, en
72.35 metros, con FABIOLA BAQUERO; OESTE: Del detalle 7, en dirección
NORESTE, al detalle 8, punto de partida en 60.88 metros con
ZONA AFECTACION VIA TAME-VEREDA BRISAS y encierra. A este inmueble le

Papel notarial para uso exclusivo de copias de radiografías, certificaciones y documentos públicos.



AVALÚO COMERCIAL

PREDIO URBANO
"CALLE 12 #60-73"
BARRIO COMBITAME
MUNICIPIO DE TAME
DEPARTAMENTO DE ARAUCA

AC 10631_23



Octubre 25 de 2023



CONTENIDO

1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO	5
2.4	MUNICIPIO	5
2.5	DEPARTAMENTO	5
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS	5
2.9	PROPÓSITO DEL AVALÚO	5
2.10	FECHA DE LA VISITA	6
2.11	FECHA DEL INFORME.....	6
2.12	FECHA APORTE DOCUMENTOS.....	6
3	ASPECTOS JURÍDICOS.....	7
3.1	PROPIETARIOS	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	7
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARIA	7
3.4	CÓDIGO CATASTRAL.....	7
3.5	CONCEPTO JURÍDICO	7
3.6	ESTRATO	7
4	GENERALIDADES DEL SECTOR	8
4.1	GENERALIDADES DEL SECTOR.....	8
4.2	LIMITES DE LA CIUDAD	8
4.3	ECONOMIA.....	8
4.4	GENERALIDADES DEL MUNICIPIO	8
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	9
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	9
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	9
5.2.1	IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	9



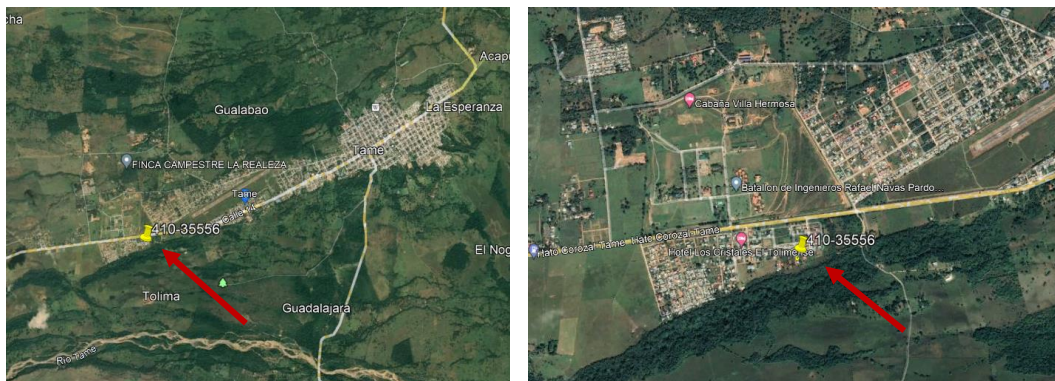
5.2.2	CABIDA SUPERFICIARIA.....	9
5.2.3	TOPOGRAFÍA.....	9
5.2.4	FORMA	10
5.2.5	VÍAS DE ACCESO	10
5.2.6	LINDEROS	11
5.2.7	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR	11
5.3	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES.....	11
5.4	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	11
5.4.1	PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS	11
5.4.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	11
5.4.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES.....	11
5.4.4	SEGURIDAD	11
5.4.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	11
6	NORMATIVIDAD	12
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	13
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN	14
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO.....	14
8.1.1	COMPARACIÓN DE MERCADO	14
9	OTRAS CONSIDERACIONES	16
10	CERTIFICACIÓN DEL VALOR.....	17
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	18
12	CERTIFICADO RAA AVALUADOR.....	20
13	ANEXOS	29
13.1	CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	29
13.2	ESCRITURA	31

FIN DE PAGINA



1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA

UBICACIÓN GENERAL-SECTOR



UBICACIÓN ESPECIFICA



COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION

Latitud: 6°26'26.20"N

Longitud: 71°46'37.59"O



2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Lote.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método Comparación o de Mercado para el terreno.

2.4 MUNICIPIO

Tame.

2.5 DEPARTAMENTO

Arauca.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Sin destinación actual.

2.7 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, 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.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de Tradición y Libertad No. **410-35556** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Arauca.
- Escritura Publica No. 1589 del 27 de diciembre del 2019, otorgada por la Notaria Única de Tame.

2.9 PROPÓSITO DEL AVALÚO

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

2.10 FECHA DE LA VISITA

Octubre 20 del 2023.

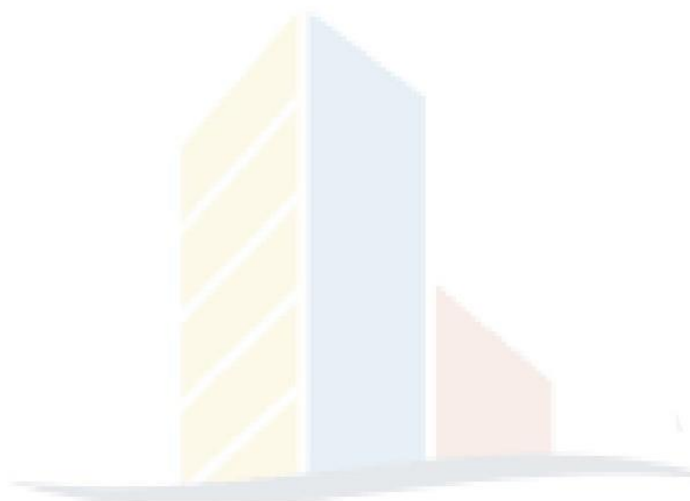
2.11 FECHA DEL INFORME

Octubre 25 del 2023.

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

Octubre 19 y 24 del 2023.

FIN DE PÁGINA



3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIOS

ASOCIACION O.N.G "AVANZAR"

NIT:834.001.200-7

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Escritura pública 1589 del 27 de diciembre del 2019 otorgada en la notaría única de Tame. **0129 dación en pago (Modo de adquisición).**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-01-2020 Radicación: 2020-410-6-186	
Doc: ESCRITURA 1589 DEL 27-12-2019 NOTARIA UNICA DE TAME	VALOR ACTO: \$26,457,967
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: GONZALEZ DE SOLANO EVA MARINA	CC# 21220676
A: ASOCIACION O.N.G."AVANZAR"	NIT# 8340012007 X

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

410-35556.

3.4 CÓDIGO CATASTRAL

8179401010000024400020000.

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

El predio cuenta con una anotación de embargo ejecutivo con acción personal este y otro.

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-410-6-1406	
Doc: OFICIO 00267 DEL 28-02-2020 JUZGADO UNICO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE SARAVERA	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL ESTE Y OTRO. RAD.2019-00376	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A.	NIT# 8001499236
A: ASOCIACION O.N.G."AVANZAR"	NIT# 8340012007 X

El presente informe no incluye ni constituye estudio jurídico alguno.

3.6 ESTRATO

Uno (1).

FIN DE PÁGINA

4 GENERALIDADES DEL SECTOR

4.1 GENERALIDADES DEL SECTOR

Tame es un municipio situado en el suroccidente del departamento de Arauca (Colombia), Es paso obligado para quienes viajan del centro del país al departamento de Arauca. En esta localidad se encontraron por primera vez el libertador Simón Bolívar y el general Francisco de Paula Santander Tame es reconocido como un espacio con gran diversidad de fauna y de flora, además de tener pozos petroleros que contribuyen al sostenimiento del país.

4.2 LIMITES DE LA CIUDAD

POR EL NORTE:	Con el municipio de Fortul.
POR EL SUR:	Con el departamento del Casanare.
POR EL ORIENTE:	Con el municipio de Arauquita y Puerto Rondón.
POR EL OCCIDENTE:	Con el departamento de Boyacá.

4.3 ECONOMIA

La vocación productiva del municipio se manifiesta especialmente en las actividades pecuarias, agrícolas y forestales, comercio y últimamente en la agroindustria.

La ganadería es la actividad de mayor importancia económica; su estructura productiva avanza con mayores niveles de tecnología; sin desconocer la calidad de ganado que ofrecen muchas fincas tanto de ganadería de ceba como de leche.

4.4 GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

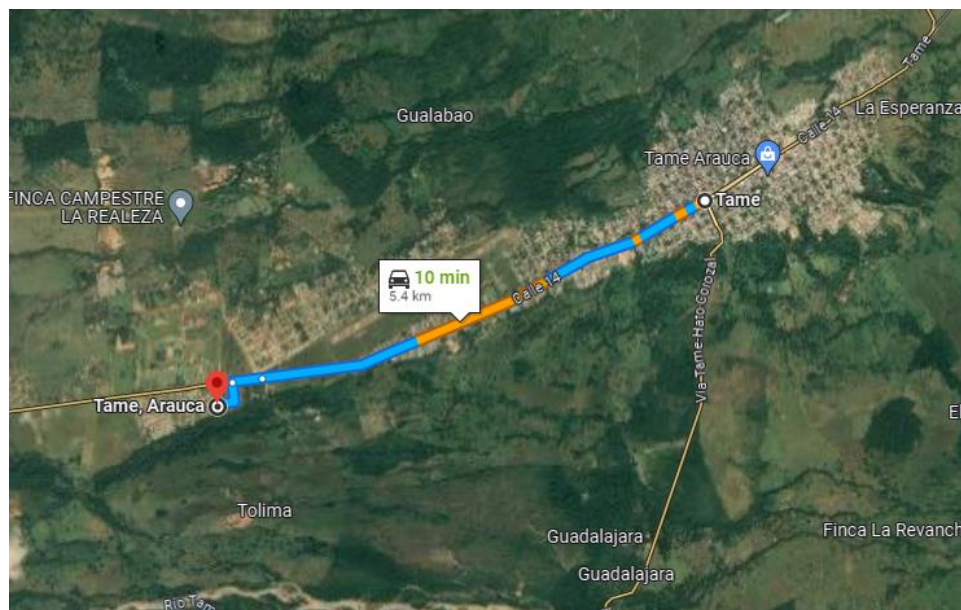
- **SUPERFICIE TOTAL:** 5542 KM2-
- **ALTITUD:** 343 m.s.n.m (Metros sobre el nivel del mar).
- **TEMPERATURA:** 29°C.
- **DISTANCA DE REFERENCIA:** 187 km a Arauca.

FIN DE PÁGINA

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El predio objeto del presente informe valuatorio se encuentra ubicado en la zona urbana del municipio de Tame- Arauca al costado suroccidente a menos de 1 km de la vía Hato corozal - Tame a una distancia de 6 km del parque principal.



5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto del presente avalúo es un inmueble urbano sin destinación aparente.

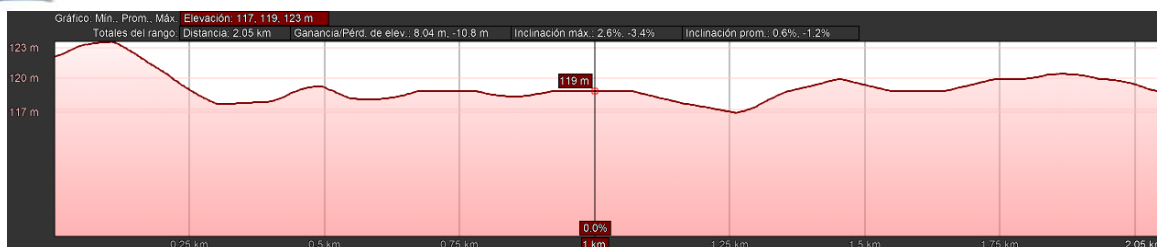
5.2.2 CABIDA SUPERFICIARIA

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA JURÍDICA (M2)
CALLE 12 #60-73	410-35556	200

Fuente: Certificado de tradición y libertad 410-35556 de la oficina de instrumentos públicos de Arauca.

5.2.3 TOPOGRAFÍA

La topografía del predio es plana, ya que tiene pendientes que oscilan entre 0.6% y 1.2%.



Clase simple	%
A nivel	0 – 1
Plana	0 – 3
Ligeramente plana	1 – 3
Ligeramente inclinada	3 – 7
Moderadamente inclinada	7 – 12
Fuertemente inclinada	12 – 25
Ligeramente escarpada o Ligeramente	25 – 50
Moderadamente escarpada o M.	50 – 75
Fuertemente escarpada o Fuertemente	>75

5.2.4 FORMA

Regular.

5.2.5 VÍAS DE ACCESO

Las vías de acceso se encuentran destapadas en mal estado para tránsito preferiblemente en tiempo seco.



5.2.6 LINDEROS

de dominio y posesión real y material sobre el siguiente inmueble: el INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 12 N° 60-73 BARRIO LAS BRISAS; cuya descripción, cabida y linderos son los siguientes: EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200 M2), LINDEROS: ORIENTE: COLINDA CON GUILLERMO ESPINOSA, EN 20 mts; OCCIDENTE: COLINDA CON LA CARRERA 61 EN 20 mts; NORTE: COLINDA CON CALLE 12, EN 10 mts; SUR: COLINDA CON ALEXANDER RESTREPO, EN 10 mts Y ENCIERRA, A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 410-35556, y la cedula catastral No. 01-01-00-00-0244-0002-000-0-00-00-0000. -----

Fuente: Escritura Publica No. 1589 del 27 de diciembre del 2019, otorgada por la Notaria Única de Tame.

5.2.7 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

ACUEDUCTO PROPIO	No.
ENERGÍA ELÉCTRICA	No.
POZO SEPTICO	No.
SEÑAL DE CELULAR	Si.

5.3 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

El predio objeto de avalúo, no cuenta con construcciones dentro de sus respectivos linderos.

5.4 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.4.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista.

5.4.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no cuenta con condiciones ambientales o de salubridad negativas.

5.4.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

El predio no cuenta con servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

5.4.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad que se evidencien a simple vista.

5.4.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico que afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo dentro del sector.

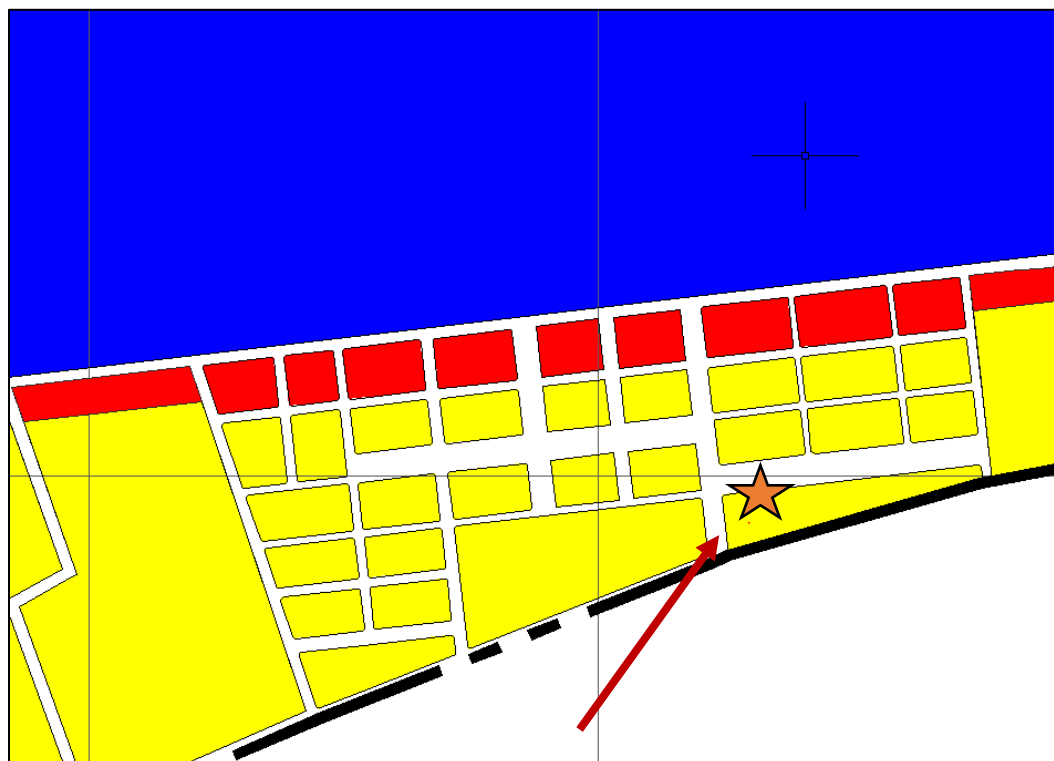
6 NORMATIVIDAD

ACUERDO No. 0183

(2010)

“POR EL CUAL SE AJUSTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TAME, ADOPTADO MEDIANTE EL ACUERDO No. 006 DE 2000”

PLANO DE AREAS DE ACTIVIDAD



AREAS ACTIVIDAD URBANA	
RESIDENCIAL	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS GRUPO II	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS GRUPO III	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS GRUPO IV	
INSTITUCIONAL	
AREAS PROTECCIÓN AMBIENTAL (dentro Área Urbana)	
RECREACIONAL Y ESP. PUBLICO	
RECREACIONAL Y ESP. PUBLICO PROYECTADO	
INFRAESTRUCTURA SERV. PUBLICOS	

Nota: Se recomienda solicitar el certificado del uso del suelo del predio para cualquier transacción futura.

FIN DE LA PAGINA.



7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Las características generales del sector.

La ubicación específica del Inmueble.

Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.

La edad y el actual estado de conservación de las construcciones.

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

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, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, 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 resultado de este informe de Avalúo es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución.

FIN DE PÁGINA



8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

8.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

8.1.1 COMPARACIÓN DE MERCADO

Para establecer el valor de inmueble utilizó el método de mercado, técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. De este estudio se encontró que la oferta y demanda del sector es baja, especialmente de predios rurales en el municipio de Arauca.

En el estudio de mercado se encontraron siete (7) ofertas de mercado de predios urbanos con características similares al inmueble objeto de avalúo, como lo es el área de terreno y ubicación dentro de esta zona. Del mercado encontrado se seleccionaron todas las ofertas de mercado.

A partir del análisis desarrollado en la metodología de comparación de mercado se determinó el valor de m² de terreno para el predio objeto del avalúo. En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficiaria, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

A partir del análisis desarrollado en la metodología de comparación de mercado se determinó que el valor por m² de terreno para el predio objeto del avalúo corresponde al promedio equivalente a \$146.000 con un coeficiente de variación de 7,23%.

El predio se encuentra en zona de desarrollo residencial el cual no se encuentran vías pavimentadas, adaptación de servicios públicos.

A continuación, se presenta la relación estadística de soporte, junto con las imágenes de las ofertas consideradas.

NO	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO m2	ÁREA CONSTRU IDA M2	OFERTA	FACTOR NEGOCIACI ÓN	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIÓ N	VALOR LOTE	VALOR INTEGRAL SOBRE ÁREA TERRENO	VALOR m2 TERRENO	FUENTE	RECORTE
1	Ubicada en el Barrio Las Brisas muy cerca del Aeropuerto, consta de 3 habitaciones, bao, cocina, salacomedor, hall de alcobas, patio de ropas, antejardín, servicios públicos, con bases y columnas para ampliar y/o construir una segunda planta.	200	110	\$ 180.000.000	15%	\$ 153.000.000	\$ 121.000.000	\$ 32.000.000	\$ 765.000	\$ 160.000	https://fincaiaiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/zu-tame/tame/8104022?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referral	
2	Casa en tame arauca, un piso, patio amplio, espacio de garaje, 3 habitaciones, baño, patio y cocina	152	100	\$ 130.000.000	15%	\$ 110.500.000	\$ 90.000.000	\$ 20.500.000	\$ 726.974	\$ 134.868	https://www.facebook.com/marketplace/item/1023109492059744/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking= browse_serp%3A5760b8c-949f-4526-8bf7-Sad31e7667cb	
3	Casa Esquinera en Barrio Villa Gaby Manzana H Casa 14, cuenta con 02 Habitaciones, la habitación principal tiene Cuarto de Closed ,01 baño Social , Cocina Amp	98	70	\$ 95.000.000	15%	\$ 80.750.000	\$ 66.500.000	\$ 14.250.000	\$ 823.980	\$ 145.408	https://www.facebook.com/commerce/listing/333646402673731/?media_id=06ref=share_attachment	
4	LOTE CERCA A LA PAVIMENTADA SECTOR BRISAS	200		\$ 35.000.000	15%	\$ 29.750.000	\$ -	\$ 29.750.000	\$ 148.750	\$ 148.750	Lewis Ibica 3135113594	
5	LOTE FRENTE AL BATALLÓN	96,2	35	\$ 27.000.000	15%	\$ 22.950.000	\$ 10.500.000	\$ 12.450.000	\$ 238.565	\$ 129.418	Lewis Ibica 3135113594	
6	LOTE EN BRISAS DE SATENA	200		\$ 35.000.000	15%	\$ 29.750.000	\$ -	\$ 29.750.000	\$ 148.750	\$ 148.750	Lewis Ibica 3135113594	
7	LOTE EN BRISAS A 3 CUADRAS DE LA PAVIMENTADA	144		\$ 26.000.000	15%	\$ 22.100.000	\$ -	\$ 22.100.000	\$ 153.472	\$ 153.472	Lewis Ibica 3135113594	

PROMEDIO	\$ 145.810
DESV. ESTÁNDAR	\$ 10.535
COEF. VARIACIÓN	7,23%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 156.345
LÍMITE INFERIOR	\$ 135.274
VALOR ADOPTADO	\$ 146.000

VALOR ADOPTADO POR M2 DE TERRENO \$146.000.

9 OTRAS CONSIDERACIONES

El predio objeto del presente informe valuatorio se encuentran ubicado en el municipio de Tame – Arauca en la zona urbana costado suroccidente.

El predio objeto de avalúo, no cuenta con construcciones ni cultivos dentro de sus respectivos linderos.

El presente informe no tiene en cuenta animales y/o maquinaria especializada que pueda encontrarse en el inmueble al momento de la visita.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes por parte del comité técnico de Avalúos Corporativos, éste aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final. El valor razonable 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.

FIN DE PÁGINA



10 CERTIFICACIÓN DEL VALOR

NO	TIPO PREDIO	AREA	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	LOTE	200	M2	\$ 146.000	\$ 29.200.000
TOTAL TERRENO					\$ 29.200.000
VALOR TOTAL					\$ 29.200.000

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 **octubre 25 de 2023** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 29.200.000).**


ABO. EDWIN F. AYERBE J.
AVALUOS COMERCIALES

EDWIN FERNANDO AYERBE

RAA – AVAL 82390229
Especialista en Avalúos

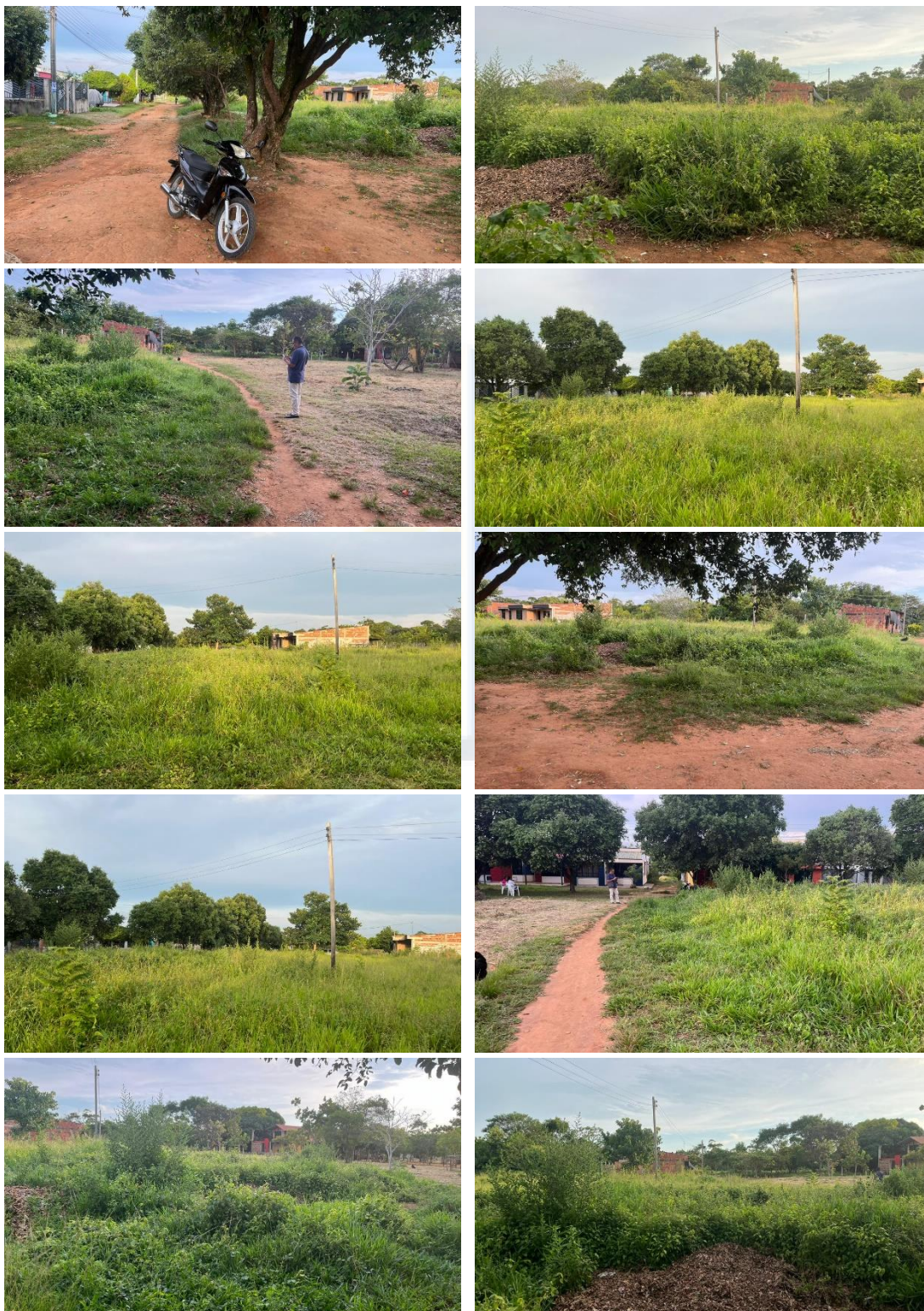

Daiver Eduardo

DAIVER EDUARDO GUZMAN ROMERO

RAA-AVAL 1020819541
Ing. Catastral y Geodesta



11 REGISTRO FOTOGRÁFICO PANORAMICAS DEL PREDIO







CERTIFICADO RAA AVALUADOR



PIN de Validación: a7c00a3f



<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) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-82390229.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA 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
01 Feb 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
20 Feb 2023

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
01 Feb 2017

Regimen
Regimen de Transición

Fecha de actualización
20 Feb 2023

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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: a7c00a3f



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



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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
20 Feb 2023

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, motoriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
20 Feb 2023

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a7c00a3f



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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

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
01 Feb 2017

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.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

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.



PIN de Validación: a7c00a3f



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



Fecha de inscripción
01 Feb 2017

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 Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 10 de Noviembre de 2024, 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-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, 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 Especiales con el Código ESP-0010, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0276, vigente desde el 05 de Junio de 2021 hasta el 04 de Junio de 2025, 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: CARRERA 57 # 44A-21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Gerencia de Proyectos- Universidad Piloto 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) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229.

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA 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.



PIN de Validación: b64d0acd



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



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 e 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

b64d0acd

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en e Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Octubre 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: adfe09ff



<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) DAIVER EDUARDO GUZMAN ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020819541, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Abril de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020819541.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DAIVER EDUARDO GUZMAN ROMERO 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
08 Abr 2021

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
08 Abr 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
08 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: adfe09ff



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Abr 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
08 Abr 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
08 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: adfe09ff



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



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
08 Abr 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.

Fecha de inscripción
08 Abr 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
08 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CRA 7B NO. 181A - 32
Teléfono: +573144789880
Correo Electrónico: daivergr1002@hotmail.com

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



PIN de Validación: b0840a6c



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



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) DAIVER EDUARDO GUZMAN ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1020819541.

El(la) señor(a) DAIVER EDUARDO GUZMAN ROMERO 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

b0840a6c

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



13 ANEXOS

13.1 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 231024758584388254 Pagina 1 TURNO: 2023-410-1-32881	Nro Matrícula: 410-35556
Impreso el 24 de Octubre de 2023 a las 10:48:55 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: TAME VEREDA: TAME FECHA APERTURA: 26-02-1997 RADICACIÓN: 692 CON: ESCRITURA DE: 19-02-1997 CODIGO CATASTRAL: 8179401010000024400020000 COD CATASTRAL ANT: 81794010102440002000 NUPRE:	
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS " LOTE" AREA: DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200 M2). ESCRITURA NO. 148 DE 19-02-97- NOTARIA UNICA DE TAME.	
AREA Y COEFICIENTE AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 200 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS CUADRADOS: 0 / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: 0 CENTIMETROS: CUADRADOS 0 COEFICIENTE : %	
COMPLEMENTACION: 01.- LEY 137-1959- CONGRESO DE COLOMBIA BOGOTA. ADJUDICACION EJIDOS MUNICIPALES; DE: LA NACION: A: MUNICIPIO DE TAME.	

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO 1) CL 12 # 60 - 73	
DETERMINACION DEL INMUEBLE: DESTINACION ECONOMICA:	

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-02-1997 Radicación: 1997-410-6-692	
Doc: ESCRITURA 148 DEL 19-02-1997 NOTARIA UNICA DE TAME	VALOR ACTO: \$40,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)	
DE: MUNICIPIO DE TAME	
A: GONZALEZ DE SOLANO EVA MARINA	CC# 21220676 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-01-2020 Radicación: 2020-410-6-186	
Doc: ESCRITURA 1589 DEL 27-12-2019 NOTARIA UNICA DE TAME	VALOR ACTO: \$26,457,967
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0129 DACION EN PAGO	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio Incompleto)	
DE: GONZALEZ DE SOLANO EVA MARINA	
A: ASOCIACION O.N.G."AVANZAR"	NIT# 8340012007 X



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

Certificado generado con el Pin No: 231024758584388254

Nro Matrícula: 410-35556

Pagina 2 TURNO: 2023-410-1-32881

Impreso el 24 de Octubre de 2023 a las 10:48:55 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-03-2020 Radicación: 2020-410-6-1406

Doc: OFICIO 00267 DEL 28-02-2020 JUZGADO UNICO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE SARAVERA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL ESTE Y OTRO. RAD.2019-00376

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

DE: BANCO DE COMERCIO EXTERIOR DE COLOMBIA S.A.

NIT# 8001499236

A: ASOCIACION O.N.G."AVANZAR"

NIT# 8340012007 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: 2011-410-3-33

Fecha: 25-07-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C. SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R.

(CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2014-410-3-8

Fecha: 14-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA

S.N.R. (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-410-1-32881

FECHA: 24-10-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JHON DOUGLAS GUERRERO MATEUS



13.2 ESCRITURA

 **República de Colombia**  

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE (1.589)
FORMATO DE CALIFICACION
Par 4 Art. 8 LEY 1579/2012

FECHA: VEINTISIETE (27) DE DICIEMBRE DE DOS MI DIEZ Y NUEVE (2.019).-
CLASE DEL ACTO: DACION DE PAGO, LOTE URBANO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE TAME. _____

OTORGANTES

TRADENTE: EVA MARINA GONZALEZ DE SOLANO, CC. N° 21.220.676 Villavicencio-Meta. _____

ADQUIRENTE : ASOCIACION O.N.G. AVANSAR, NIT 834001200-7(Representada por SANDRA LUCERO BECERRA CARO C.C. No. 68.286.511 Arauca). _____

VALOR DEL ACTO: \$ 26.457.967. _____

IDENTIFICACION DEL PREDIO

MUNICIPIO: TAME DEPARTAMENTO: ARAUCA
ZONA: URBANA UBICACION: CALLE 12 No. 60- 73 BARRIO LAS BRISAS INMUEBLE URBANO. _____

MATRICULA INMOBILIARIA: 410-35556 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ARAUCA. _____

CEDULA CATASTRAL: 01-01-00-00-0244-0002-000-0-00-00-0000. _____

En la ciudad de Tame Departamento de Arauca, República de Colombia, donde está ubicada la Notaria Única del Circulo, cuyo Notario Titular es **LUIS ALBERTO VILLARREAL RODRÍGUEZ**. _____

En esta fecha se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: El (a) señor (a) **EVA MARINA GONZALEZ DE SOLANO**, quien (es) se identificó(aron) con la(s) cedula(s) de ciudadanía No(s). **21.220.676**, expedida(s) en Villavicencio- Meta, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, vecino(a) del Municipio de Tame- Arauca, de estado civil casada, con sociedad conyugal vigente, quien adelante se denominara LA TRADENTE por una parte y por la otra El (a) señor(a) **SANDRA LUCERO BECERRA CARO**, quien (es) se identifico(aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No(s). **68.286.511**, expedida(s) en Arauca- Arauca, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, vecino(a) del Municipio de Tame- Arauca, quien obra en este acto en Nombre y Representación en calidad de

Panel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

SC0417541302
88C737093
SC0417541302
KRK7V1Y2BPXAU1HO
20190628062019



Representante legal-Gerente "ASOCIACION O.N.G. AVANSAR, según consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la cámara de comercio del piedemonte Araucano, quien en adelante se denominara EL ADQUIRENTE, y declararon que celebran un contrato de **DACION DE PAGO**, el cual consta en las siguientes cláusulas:-----

PRIMERO: La parte **TRADENTE** debe a la parte **ADQUIERENTE** la suma de **VEINTISEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$26.457.967)**, por concepto de capital, intereses corrientes y moratorios del crédito que la parte **TRADENTE** asume como es la obligación 3676 en titularidad del señor **SOLANO GONZALEZ ALEJANDRO HUMBERTO** la cual de manera expresa asumirá con la **DACION DE PAGO** con el bien inmueble de su propiedad, liquidación que la parte **TRADENTE** declara conocer, aceptar expresamente, la ha revisado y renuncia a solicitar posteriores rendiciones de cuentas, en concordancia con el 1630, 1631, 1632, 1633 del Código Civil.-----

SEGUNDO: Que la parte **TRADENTE** NO tiene liquidez dineraria para cancelar las obligaciones de que cuenta la cláusula anterior, como tuvo oportunidad de expresarlo a la parte **ADQUIERENTE**. -----

TERCERA: Que para cumplir con la citada obligación la parte **TRADENTE** transfiere a título de **DACION DE PAGO** a favor de la parte **ADQUIERENTE** el pleno derecho de dominio y posesión real y material sobre el siguiente inmueble: el **INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 12 N° 60-73 BARRIO LAS BRISAS**; cuya descripción, cabida y linderos son los siguientes: **EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200 M2)**, **LINDEROS: ORIENTE:** COLINDA CON GUILLERMO ESPINOSA, EN 20 mts; **OCCIDENTE:** COLINDA CON LA CARRERA 61 EN 20 mts; **NORTE:** COLINDA CON CALLE 12, EN 10 mts; **SUR:** COLINDA CON ALEXANDER RESTREPO, EN 10 mts Y ENCIERRA, A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 410-35556, y la cedula catastral No. 01-01-00-00-0244-0002-000-0-00-00-0000. -----

CUARTA: TITULOS DE ADQUISICION: LA PARTE **TRADENTE** adquirió el inmueble de la compra al **MUNICIPIO DE TAME**, mediante escritura pública número **148 de fecha 19 de Febrero de 1997 otorgada en la Notaria de Tame**.

33 Anexos notariales por los cuales se transfirió el inmueble.



República de Colombia



SC021754 1301

Segunda hoja de escritura pública No. (1.589).

Debidamente inscrita(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Arauca, en el folio de matrícula No. 410-35556.

QUINTA: GARANTIA. El inmueble objeto de esta dación en pago se encuentra libre de condiciones resolutorias, pleito pendiente, embargo judicial, derechos de usufructo, uso, habitación, limitaciones del dominio, censo, anticresis, hipotecas, contratos de arrendamiento por escritura pública, afectación a vivienda familiar, que no se ha constituido sobre él Patrimonio de Familia Inembargable y en general, de todo gravamen y que se compromete (n) a salir al saneamiento en los casos de ley.

SEXTA: Que la DACION EN PAGO se hace con todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, instalaciones, servicios y demás accesorios que tiene el INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE 12 N° 60-73 BARRIO LAS BRISAS; cuya descripción, cabida y linderos son los siguientes: EXTENSION SUPERFICIARIA APROXIMADA DE DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200 M2), LINDEROS: **ORIENTE:** COLINDA CON GUILLERMO ESPINOSA, EN 20 mts; **OCCIDENTE:** COLINDA CON LA CARRERA 61 EN 20 mts; **NORTE:** COLINDA CON CALLE 12, EN 10 mts; **SUR:** COLINDA CON ALEXANDER RESTREPO, EN 10 mts; Y **ENCIERRA,** A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 410-35556, y la cedula catastral No. 01-01-00-00-0244-0002-000-0-00-00-0000. —

SEPTIMA: EL PRECIO. Se establece que es el acordado por las partes para esta DACION EN PAGO, es la suma de VEINTISEIS MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS MCTE (\$26.457.967).

PARAGRAFO: Declaran la(s) parte(s) otorgante(s) que conoce(n) el texto y alcance del Artículo 53 de la Ley 1943/2018 por lo que, bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el sólo hecho de la firma, que el(os) valor(es) incluido(s) en esta escritura es(on) real(es) (valor comercial en dinero y/o especie) y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. La Notaría advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los

papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario