

**RAD: 440013103002-2018 - 00034 - 00. DTE: OMARA CASTILLO REDONDO vs DDO:
ALVARO CURIEL DE LA HOZ**

IDA LUZ FERNANDEZ DIAZ <idaluz@hotmail.com>

Jue 01/09/2022 10:36

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - La Guajira - Riohacha <j02cctorioha@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIOHACHA
E.S.D**

**REF: PROCESO EJECUTIVO
DTE: OMARA CASTILLO REDONDO
DDO: ALVARO CURIEL DE LA HOZ
RAD: 440013103002-2018 - 00034 - 00**

IDA LUZ FERNANDEZ DIAZ, conocida de autos en el proceso arriba enunciado, con base en el artículo 444 del CGP, toda vez que ha habido sentencia y que ha sido practicado el embargo y secuestro del bien inmueble **210-19827** de propiedad del demandado que represento, pero el plazo para la presentación del presente se haya vencido y el mismo no fue presentado dentro del término de 20 días de ejecutoria de la sentencia, presento a usted el **avalúo catastral vigencia 2022, en la suma de \$22.209.000**, expedido por la Secretaria de Hacienda y Gestión Financiera del Municipio de Dibulla,, suma ésta que considero no es el precio real de dicho inmueble aun incrementando dicho valor en un **50%** que sería **\$33.313.500**; por lo que anexo avalúo sobre el inmueble efectuado por profesional especializado que se halla sujeto a lo reglado en la Ley 1673 de 2013 y su Decreto Reglamentario 556 del 14.03.2014, en la suma de **\$453.325.000**, de fecha **05.08.2022**.

Solicito a usted que de dicho avalúo se corra traslado por diez (10) días, para que se presenten por parte de los interesados las observaciones que consideren pertinentes, o presenten un avalúo diferente

Anexo: Liquidación Oficial del Municipio de Dibulla (1 folio) y avalúo que consta de 31 folios

Cordial saludo

Ida Luz Fernández Díaz

Abogada Titulada

C.C No. 32617160

T.P. No. 71899 del C.S.J.

Calle 15 No. 23 – 205

Cel : 3205692740

Riohacha – La Guajira

¡2022, AÑO DE AVANZAR!

El Señor mismo marchará al frente de ti y estará contigo.

Nunca te dejará ni te desampará.

No temas ni te desanimas

Deuteronomio 31:8

AVISO LEGAL: Este mensaje contiene información que puede ser confidencial y / o legalmente privilegiada. Este correo electrónico está destinado solo a las personas nombradas en él. Usted no debe difundir, distribuir o copiar ninguna parte de este correo electrónico sin la autorización formal del destinatario designado. Por favor, Notificar al remitente de inmediato por correo electrónico si ha recibido este correo electrónico por error y elimínelo de su historial.

Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, No se puede garantizar que la transmisión de correo electrónico sea segura o esté libre de errores, ya que la información puede ser interceptada, corrompida, perdida, destruida, llega tarde o está incompleta o contiene virus. Por lo tanto, el remitente no acepta responsabilidad por ningún error u omisión en el contenido de este mensaje, que surja como resultado de la transmisión de correo electrónico. Además, el remitente no asume ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y el uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros efectos.

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



Fecha de solicitud 01/08/2022
 Fecha de visita 02/08/2022
 Fecha de expedición 05/08/2022
 Fecha de Vencimiento 05/08/2023

Avalúo
Comercial
RURAL

Solicito	ALVARO CURIEL DE LA HOZ
Valuador	Arq. Osman Garcia Orcasita RAA 17809065 Registro Abierto de Avaluadores
Objeto del avalúo	Avaluo Comercial Inmueble
Inmueble que se valúa	FINCA LOS AMNGUITOS
Ubicación	Vereda el Limonal
Localidad	Correguimiento de La Punta de los Remedio Municipio de Dibulla Departamento de La Guajira
Propietario	ALVARO CURIEL DE LA HOZ
No. cuenta catastral	440900002002001250000000
égimen de propiedad	Privado
No. de matricula inmobiliaria	210-19827
Régimen de propiedad	Privado
Informe y visita técnica	Arq. Osman Garcia Orcasita Matrícula Prof. #25700-34762 de Cundinamarca Miembro S.C.A. - R.A.A. # 17809065
Valor Comercial	\$ 453.325.000.00

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



Riohacha 05 de agosto de 2.022

Señor:
ALVARO CURIEL DE LA HOZ
Ciudad.

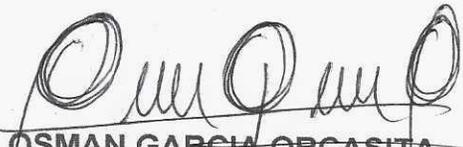
REFERENCIA: INFORME DE AVALUO COMERCIAL, de un inmueble ubicado en la vereda el Limonal, municipio de Dibulla (LA GUAJIRA).

Respetado Señor:

En atención a su solicitud, me permito remitir el resultado del avalúo del predio de la referencia, que asciende a un valor de: **Cuatrocientos cincuenta y tres millones trescientos veinticinco mil pesos (\$ 453.325.000.00). m/l.**

Con lo anterior, dejo cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional.

Cordial saludo.


Arq. **OSMAN GARCIA ORCASITA**
M.P No 25700-34762 de C/marca

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



C O N T E N I D O

- I. INFORMACIÓN BÁSICA.
- II. ASPECTO JURIDICO.
- III. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA SONA.
- IV. USO Y DESCRIPCION DEL PREDIO.
- V. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.
- VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.
- VII. TECNICAS DE VALUACION
- VIII. VALOR AVALUO COMERCIAL
- IX. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.
- X. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
- XI. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.
- XII. REGISTRO FOTOGRAFICO.
- XIII. CERTIFICACION DEL R.A.A. ANA.

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
ALVARO CUIREL DE LA HOZ

1.2 ENTIDAD
PARTICULAR

1.3 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN
CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO
NOTA: Para este avaluo solo se tomo en cuenta 10 Hectareas ✓

1.4 IDENTIFICACION DEL INMUEBLE
DIRECCION: Troncal del Caribe, vereda el Limonal. → ?
DIRECCION GEO REFERENCIAL.. LONGITUD CENTRAL 71°04'39,028"
LONGITUD DE ORIGEN 04°35'46,321"

1.5 MUNICIPIO: Dibulla

1.6 DEPARTAMENTO: La Guajira

1.7 OBJETO DE LA VALUACIÓN
El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial de la finca.

1.8 BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble avaluado, entendiéndose por éste el que un comprador estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad, como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

Para la realización de este estudio se han tenido muy en cuenta aquellos aspectos a que nuestra consideración son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble; como aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad y físico que nos permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles del mercado inmobiliario.

1.9 TIPO DE AVALÚO

Avaluó comercial rural, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- mediante

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.10 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

agosto 02 de 2022

1.11 FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME

agosto 05 de 2022

II. ASPECTO JURIDICO

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

PROPIETARIO	ALVARO CURIEL DE LA HOZ
ESCRITURA PÚBLICA No	1.117 DEL 13-06-1.992
NOTARIA	Primera del Círculo de Riohacha
MATRICULA INMOBILIARIA	210-19827
NUMERO PREDIAL	440900002002001250000000
GEO REFERENCIA	W 71°04'39,028" – N 04°35'46,321"

Nota 2: El informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

LINDEROS:

Los linderos están insertos en la escritura pública, No 1.117 DEL 13-06-1.992, de la Notaria Primera del Circulo de Riohacha.

NOTA: Para este avaluo solo se tomo en cuenta 10 Hectareas

III CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ZONA

GENERALIDADES DEL MUNICIPIO DE DIBULLA

Municipio de Dibulla: El municipio de Dibulla está ubicado en una posición geográfica que potencializa los diversos renglones socioeconómicos de la región: por un lado, tiene la influencia de la Sierra Nevada de Santa Marta, que le permite tener una variedad considerable de los picos térmicos; por otro está el mar Caribe que le permite tener un

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.

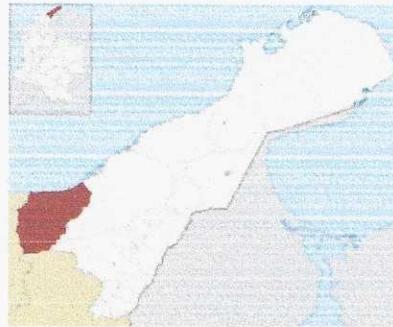
REGIONAL LA GUAJIRA

AVALUOS URBANOS Y RURALES



acceso a la riqueza Marina. Por otro lado, el municipio de Dibulla se beneficia por el paso de la Troncal del Caribe a lo largo de su extensión intercomunicando varios de sus corregimientos con el resto de la Guajira y hacia la Costa Caribe a través del Magdalena.

LOCALIZACION DEL LOTE CON RESPECTO AL DEPARTAMENTO y al PUEBLO



LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



Ubicación. El Municipio de Dibulla está ubicado al norte de la República de Colombia, en la esquina suroccidental del Departamento de La Guajira, enmarcado entre las coordenadas planas extremas:

NOROESTE	NORDESTE
X = 1'045,000	X = 1'102,500
Y = 1'745,000	Y = 1'745,000
SUROESTE	SURESTE
X = 1'045,000	X = 1'670,000
Y = 1'670,000	Y = 1'102,500

En coordenadas geográficas su ubicación extrema es:

LATITUD NORTE: Entre los 10° 50' 44" y 11° 19' 47"

LONGITUD OESTE: Entre los 73° 08' 48" y 73° 40'

Límites. Los límites del municipio según Ordenanza No. 030 de 1995, son los siguientes:

Al Norte: Con el mar Caribe.

Al Sur: Con los Municipios de Riohacha y San Juan de Cesar, y la Sierra Nevada de Santa Marta hasta los límites con el Departamento del Cesar.

Al Este: Con el Municipio de Riohacha, en medio los Ríos Corual y Puente Bomba hasta la desembocadura en La Enea que vierte sus aguas en el mar Caribe.

Al Oeste: Con el Departamento del Magdalena, Rio Palomino en medio.

Extensión, Morfología y Principales Accidentes Geográficos. Estos temas se caracterizan particularmente así:

Extensión. El municipio de Dibulla, tiene una extensión aproximada de 1,744 kms cuadrados.

Morfología. Dibulla, presenta dos conjuntos morfológicos principales: a. La Llanura fluvio marina b. El Mosaico de, cerros, colinas, montañas, etc. presentes en la Sierra Nevada de Santa Marta.

Principales Accidentes Geográficos. En la línea costera se destacan varios accidentes notables, entre ellos la Punta de la Enea, Boca de la Enea, Ciénaga Mamavita, Punta DE Mamavita, Ensenada de los Cachacos, Boca de Hicacal, Boca de Dibulla, Punta El Sequión, Boca de Lagarto, Punta Pedregal, Playa de los Holandeses, Boca de río Ancho,

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.

REGIONAL LA GUAJIRA

AVALUOS URBANOS Y RURALES



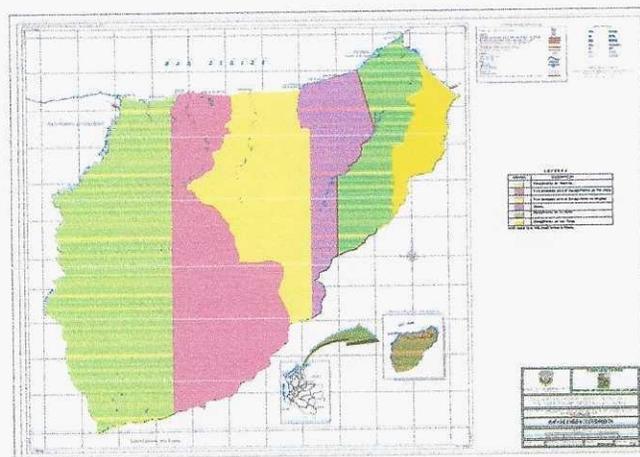
Boca de Palomino, etc. Como accidente orográfico costero se destaca la Sierra Nevada de Santa Marta.

Población. El Municipio de Dibulla, según datos proyectados por el DANE para el año 2002, posee una población de 17,734 habitantes, distribuidos así: 4,117 en la cabecera urbana y 13,617 en el área rural (cinco corregimientos) La población está conformada por blancos, mestizos, afrocolombianos e indígenas (Kogui, Arhuacos y Arzarios). Según el Plan de Desarrollo Municipal de Dibulla, 1999-2002, la población indígena es de aproximadamente 6,897 habitantes.

División Territorial Municipal. El municipio tiene cinco (5) corregimientos a saber: 1. Las Flores, 2. La Punta de los Remedios, 3. Mingueo, 4. Río Ancho y 5. Palomino.

Hacen parte del territorio municipal las veredas de Campana Viejo, El Limonal, San Salvador, Río Negro, Río Cañas, La Cuchilla, Pénjamo, La Boca de Enea, El Mamey, Río Lagarto, Las Vainillas, Alto San Jorge, Santa Clara, El Pedregal, Veinte de Julio, Cielo Roto, Yinquamero, La Cristalina, Bello Horizonte, Agua Dulce, El Corual, Larga la Vida, Mosca, El Cerro Jerez, Quebrada Andrea, Casa Aluminio, Cuatro Veredas, La Montañita, La Carucha, Río Ancho Playa y otros.

CATERISTICAS CLIMATOLÓGICAS Y/O METEREOLÓGICA



LONJA INMOBILIARIA S.C.A.

REGIONAL LA GUAJIRA

AVALUOS URBANOS Y RURALES



Caracterización de la Zona de Vida de Holdridge. “bosque seco Tropical (bs-T).

bosque seco Tropical (bs-T)
<p>Esta zona de vida tiene como principales accidentes geográficos: La Boca de la Enea, Punta Mamavita, Ensenada de los Cachacos, Boca de Hicacal, Boca de Dibulla, Punta El Sequión, Boca de Lagarto, Punta Pedregal y Playa de los holandeses, igualmente se encuentra dentro de esta zona de vida la Ciénaga El Pantano y ciénaga Mamavita.</p> <p>También se localizan varios poblados importantes Dibulla y los corregimientos de: Las Flores y La Punta de Los Remedios.</p> <p>Condiciones Climáticas. Esta Zona de Vida bh-T presenta como límites climáticos una bio temperatura media superior a 24 °C, un promedio anual de lluvias entre 1,000 y 2,000 m.m. La elevación puede estar entre los 0 y 1,100 m.s.n.m.</p> <p>En cuanto a la disponibilidad de agua para la vegetación, señalan una deficiencia de diciembre a febrero y durante julio y agosto, con almacenamiento de agua en abril, mayo y octubre.</p> <p>Vegetación. Es escasa y esparcida, esta ha venido siendo remplazada para establecer actividades agropecuarias, en los escasos sectores con bosque se destacan las siguientes especies: Dinde (<i>Chlorophora tinctoria</i>), Hobo (<i>Spondias bombin</i>)Limonacho (<i>Achatocarpus nigricans</i>), Tachuelo (<i>Zanthoxilum sp.</i>), Yarumo (<i>Cecropia sp.</i>), Samán (<i>Samanea saman</i>), Iguá (<i>Pseudosamanea guachepele</i>), Cruceto (<i>Randia sp.</i>), Tigrillo (<i>Astronium graveolens</i>), Chaparro (<i>Curatella americana</i>), Guamo (<i>Inga sp.</i>), Retamo (<i>Parkinsonia aculeata</i>), Algarrobo (<i>Hymenea courbaril</i>), Carreto (<i>Aspidosperma dugandii</i>), Guásimo (<i>Guazuma ulmifolia</i>), Matarratón (<i>Gliricidia sepium</i>), Vara santa (<i>Triplaris americana</i>), Ceiba (<i>Ceiba pentandra</i>), Totumo (<i>Crescentia cujete</i>), Balso (<i>Ochrora sp.</i>), Caracolí (<i>Anacardium excelsum</i>), Cují o Trupillo (<i>Prosopis juliflora</i>), Almendro (<i>Terminalia catappa</i>), Cedro (<i>Cedrela sp.</i>) y Marañon (<i>Anacardium occidentale</i>), entre las más destacadas.</p> <p>Uso de la tierra. El uso principal que se presenta es la ganadería extensiva, alternado con pequeños cultivos de maíz y frutales, entre los cuales se destacan: Aguacate (<i>Persa gratisima</i>), Anón (<i>Anona reticulata</i>), Guanábana (<i>Anona muricata</i>), Ciruelo (<i>Spondias purpure</i>), Mango (<i>Mangifera indica</i>), Mamoncillo (<i>Meliocca bijuga</i>), Marañon (<i>Acardium occidentale</i>), Papayo (<i>Carica papaya</i>), Cocotero (<i>Cocos nucifera</i>), Tamarindo (<i>Tamarindos indica</i>), Mamey (<i>Mamenea americana</i>) y Zapote (<i>Quararibea cordata</i>); entre los pastos más utilizados par el establecimiento de la ganadería, se encuentran: <i>Axonopus eurus</i>, <i>Panicum rudgei</i>, <i>Paspalum plicatulum</i>, <i>Axonopus capilares</i>, <i>Galactia glaucescens</i>, <i>Chamaecrista patellaria</i>, <i>Eriosema crinitum</i>, <i>Chamaecrista tetraphylla</i>.</p>

RECURSOS HÍDRICOS

CUENCA DEL RIO ANCHO (Donde se ubica el predio)

CARACTERIZACIÓN SINTESIS DE ASPECTOS HIDROCLIMATICOS Y BIODIVERSIDAD EN LA CUENCA DEL RÍO JEREZ

MORFOMETRIA DE LA CUENCA	
<ul style="list-style-type: none"> • Longitud principal del cauce = 50 Kms. • Área = 24,600 has • Densidad de drenaje = 1.04 km/km² 	<ul style="list-style-type: none"> • Altitud media = 1,066 m. • Pendiente media de la cuenca =373 m/Km. • Pendiente media de la corriente = 75 m/km
EVALUACIÓN MORFOMETRICA	
<p>Los parámetros morfométricos obtenidos demuestran que es una cuenca alargada con pendientes pronunciables y alturas bastantes considerables que van desde el nivel del mar hasta los 4,050 m. Dentro de la variedad de alturas, el 26.5 % del área se localiza por debajo de los 400 m. La longitud principal del cauce es de 50 km, de los cuales 39 km se localizan por debajo de los 400 m, lo cual demuestra el grado de pendiente que presenta la cuenca en las partes montañosas, ya que solo 20 km, quedan distribuidos en alturas que van desde los 400 m hasta los 4,050 m.</p>	

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.

REGIONAL LA GUAJIRA

AVALUOS URBANOS Y RURALES



BALANCE HIDRICO ESTACION MATITAS													
	Ene	Feb	Mar	Abr.	May	Jun	Jul.	Ago	Sept.	Oct.	Nov.	Dic.	Total
1. Temperatura media	22.7	26.6	27.2	27.4	27.6	28.2	29.8	28.7	27.6	26.9	26.8	26.4	
2. Precipitación media	16.7	6.6	5.1	66.7	167.8	99.7	45.5	92.3	16.8	240.7	156.4	42.4	1,105.0
3. Evapotranspiración Potencial	134.4	135.0	139.2	139.2	139.2	143.8	157.5	148	139.2	135	139.0	135.0	1,685.0
4. Variación de reserva	0	0	0	0	28.6	-15.5	0	0	24.6	105.7	17.4	92.6	0
5. Reserva	0	0	0	0	28.6	0	0	0	24.6	130.7	117.4	7.4	0
6. Evapotranspiración real	16.7	6.6	5.1	66.7	139.2	128.3	111.0	92.3	139.2	135	139.0	139.0	1,119.0
7. Déficit de agua	117.7	128.4	134.1	72.5	0	15.5	46.5	55.2	0	0	0	0	521.8
8. Exceso de agua	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Desagüe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30.3	17.4	0	0
10. Índice de humedad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Coeficiente de humedad	-0.88	-0.95	-0.96	-0.52	0.21	-0.31	-0.7	-0.37	0.18	0.78	0.13	-0.69	-0.34
12. Índice de aridez	37.58	95.11	96.34	52.08	0	10.78	29.52	37.3	0	0	0	0	30.97
13. Índice hídrico anual													
Índices de Thornthwhite: 10. $I_h = 100 \times (8) / (6)$ 11. $Ch = [(2) - (3)] / (3)$ 12. $I_a = 100 \times (7) / (6)$						13. $I_m = (10) - 0.6 \times (12)$ NOTA: Capacidad de campo = 100 mm La clasificación del clima, según Thornthwhite para $I_a = 30.97$ corresponde a "s" "Gran escasez de agua en verano"							

CAUDALES GENERADOS (REGIONALIZADOS) PARA LA CUENCA DEL RIO JEREZ

MES	(Q) CAUDAL	Q/Qma	CV COEFICIENTE DE VARIACION
E	5.36	0.4	0.4
F	5.221	0.4	0.3
M	4.08	0.3	0.3
A	9.09	0.7	0.7
M	19.59	1.2	0.5
J	11.84	0.9	0.4
J	6.87	0.6	0.4
A	9.77	0.8	0.5
S	18.95	1.3	0.4
O	27.27	2.1	0.5
N	25.19	2.0	0.5
D	12.79	1.0	0.5
X	12.83	1.0	0.4

USOS DEL AGUA

Las poblaciones asentadas sobre la cuenca utilizan sus aguas para el consumo doméstico y sostenimiento de animales, el uso más importante es destinado para el Acueducto Municipal del Municipio de Dibulla y un distrito de riego.

VEGETACIÓN

NOMBRE COMUN

Tachuelo-Caracolí-Piñón-Guacamayo-Totumo-Guácimo-Ceiba bongra-Blanquito-Hobo-Guarumo-Higuerón-Chaparro-peralejo-Laurel-Guayabo arrayan-Guayabo arrayan-Vara santa-Mastre-Matarraton-Perehuetano-Guamo-Palma tagua-Caimito-Ceiba blanca-Arenillo-Blanquito-Mapurito-Zambocedro-Zapotillo. Sangre toro

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.

REGIONAL LA GUAJIRA

AVALUOS URBANOS Y RURALES



PROBLEMATICA
<p>Ausencia de una positiva actitud para el manejo racional de las basuras, ya que existe la costumbre de arrojarla al río. El desarrollo de la actividad pesquera tiene restricciones por el arrojado de basuras, lavado de automóviles, aguas servidas, etc. Los procesos erosivos, aunque en la actualidad no son graves, podrían extenderse en poco tiempo como consecuencia del uso equivocado de la tierra, y de las prácticas culturales: cultivos limpios en laderas de pendiente mayor al 25%, con surcos orientados a lo largo de la pendiente; quemados y control de malezas con azadón; la cacería indiscriminada, mediante estrategias de quema y cebos venenosos, sumadas a la intervención progresiva del bosque primario, ha puesto en grave peligro la supervivencia de especies importantes. Especies faunísticas como el venado, la lapa, el armadillo, el ñeque, el conejo y algunas aves y reptiles, prácticamente han desaparecido de la cuenca, por migración o muerte, a consecuencia de la destrucción del hábitat. Las condiciones de salubridad, educación, seguridad y desarrollo social son muy precarias.</p>
PLAN DE MANEJO Y PROGRAMAS
<p>A continuación, se mencionan los programas para la conservación de la cuenca:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manejo y fomento forestal • Manejo y conservación de suelos de ladera • Manejo y aprovechamiento del recurso hídrico • Manejo y fomento del recurso fauna • Desarrollo social e institucional • Saneamiento Básico y apoyo a la salud • Desarrollo ecoturístico • Protección y manejo de la zona cenagosa

IV. USO Y DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

LINDEROS:

Se encuentran dados en la escritura pública 480 de mayo 03 de 2013 Notaria Primera del Círculo de Riohacha.

Área o cabida superficial.

FUENTE	AREA/HECTAREAS
Certificado de Tradición y libertad	LIMONAL 10 HECT.
Escritura Publica	LIMONAL 10 HECT.
Información Catastral	LIMONAL 10 HECT.

Forma Geométrica. Irregular

Topografía y Pendiente. Ligeramente plano con pendientes del 3% al 12%

Características Agronómicas

Relieves. Tipo vega, superficie alargada ligeramente ondulado, ligeramente ondulado con aportes de material aluvial, depositado por río o quebradas, limitado por piedras.

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



Proceso Geomorfológico. Aluviones arenosos.

Tipos de suelos.

Suelos arcilloso arenoso, de textura gruesa a moderadamente gruesa, moderadamente profundos, fertilidad moderada y bien drenados.

UNIDAD TOXONOMICA –Suelo. Andrea Las Palmas. Clasificación TYPIC TROPOPSAMENT. –TYPIC TRPOFLUVERT

FORMACION VEGETAL. Bosque semideciduo montano bajo

USO ACTUAL. Dedicada al pasto de corte para ganado de levante y corte.

APTITUD DE USO. Por su calidad y relieve dedicada al pasto de corte

Clases de cultivos. Cultivos transitorios de corto plazo-Maíz-patilla-Melón-Frijol-Sorgo-Millo.

por anualidad.

Adecuación de Tierras. Terreno de fácil adecuación y tratamiento para el agro

Posibilidad de Mecanización. Buenas terreno plano con pendiente suave 7%

Irrigación o Riego. No tiene, pero puede hacerse por presión natural por medio de tubería o manguera desde el río que la recorre.

Características Climatológicas y Meteorológicas

Clima. Cálido húmedo suavizado por los vientos alisios de la Sierra nevada de Santa Marta
Temperatura Máxima, Promedio y Mínima. mínimo es de 22.4°C. máximo de 38 °C. y un promedio de 28.5°C

Precipitación Promedio. 1.000 mm a 1.500 mm anual

Meses de Verano. Enero, febrero y marzo.

Meses de Invierno. Octubre a diciembre

INFRAESTRUCTURA PRESENTE (CONSTRUCCIONES Y MAQUINARIA)

CONSTRUCCIONES. cuenta con una casa.

Otras construcciones. No tiene

Infraestructura para producción. Si tiene

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



Infraestructura para recreación. No tiene

Cercas, pozos, Cercado perimetral en varetas de madera con 5 pelos de alambre púa en buen estado. Longitud de 1.746.73 ml

Lagunas, reservorios, jagüeyes. No Cuenta, cuenta con riego artificial con tuberías de P.V.C. que adquieren el agua de un pozo profundo.

Vías internas y otras mejoras. No tiene.

Servidumbres. No se observó tendido de redes eléctricas ni de torres, así como de tuberías sub terrenas o sobre terreno natural ni de válvulas de gas o de conducción de petróleo.

Servicios Eléctrico del inmueble. Si cuenta con el servicio de energía eléctrica y cuenta con transformador de 30 KVA propio y redes de energías con sus respectivos postes.

MAQUINARIA Y EQUIPO DESTINADOS A LA FINCA.

No tiene

EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DEL INMUEBLE

Cultivos Perennes. Cocos, mangos, limones y plátano.

Cultivos Transitorios. 2 hectareas dedicadas al pasto de corte

Ganado. no tiene

Otros (Bosques, selvas, pastos naturales, artificiales, etc). Bosque tropical humedo

Sistemas de explotación. ninguno

V. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

Suelo estable, no presenta problemas de inundación y de inestabilidad y deslizamiento

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

El sector donde está ubicado la finca es de bajo impacto ambiental y de salubridad, y no afecta la comercialización del mismo.

SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El inmueble no es cesión alguna.

SEGURIDAD: la finca se encuentra en un sector de buena seguridad frente a la carretera. luego no presenta problemas de inseguridad que impidan su comercialización.

PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

No existen grupos delincuenciales en el sector ni en sus cercanías.

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.

REGIONAL LA GUAJIRA

AVALUOS URBANOS Y RURALES



ASPECTO ECONOMICO

ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

Buenas, se desarrolla cabañas turísticas por el río ancho y la cercanía al mar caribe.

MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal de la zona y sector, es la creación de centros recreacionales, esto favorece a la finca que nos ocupa, ya que su ubicación estratégica permite el fácil acceso a sus instalaciones.

ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

No encontramos antecedentes de compra venta de inmuebles del tipo que se valúa, debiendo entonces hacer el estudio de mercado para el valor de terreno en el sector, y el de reposición para la edificación.

Para determinar el valor comercial de la finca, utilizamos los siguientes métodos para la determinación de los diferentes valores:

ASPECTOS VALORIZANTES:

Predio con frentes sobre la carretera trocal del caribe y por el río ancho.

ASPECTOS DESVALORIZANTES:

No se encontró,

FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

Su ubicación en el contorno rural es buena, la valorización del sector es estable, porque se puede utilizar, como recreacional turística, como ganadera o cultivable.

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

CÁLCULO DE AVALÚO

CONSIDERACIONES TENIDAS EN CUENTA EN EL AVALÚO

Factores intrínsecos de la propiedad. La calidad de la tierra apta para una variedad de cultivos transitorios y para pasto, la topografía plana que facilita su mecanización, buen drenaje natural, baja pedregosidad.

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.

REGIONAL LA GUAJIRA

AVALUOS URBANOS Y RURALES



Factores extrínsecos a la propiedad: Facilidad de acceso, distancia cercana al centro urbano al corregimiento de la Punta de los Remedios, la seguridad y orden público de la zona.

Factores Positivos. Contar con un gran frente a la carretera nacional Troncal del Caribe, que conduce al Corregimiento de la Punta de los Remedios.

Factores Negativos. No tiene.

Servidumbre No se observó dentro del predio ninguna ni en documento afectación por servidumbre.

Otros Gravámenes

VII. TECNICAS DE VALUACION

MÉTODOS DE AVALÚO UTILIZADOS

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizó los siguientes métodos establecido por la resolución 620 de fecha 23 de septiembre 2.008, expedida por el I.G.A.C. y en concordancia del decreto 1420 de 1.998.

MÉTODO SINTÉTICO, COMPARATIVO O DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

HOMOGENIZACION DE MERCADO

PLANILLA DE CÁLCULO PARA HOMOGENIZACIÓN DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO (VALOR DE TERRENO)																											
NOTA: SI EL FACTOR NO APLICA, COLOCAR 1																											
PREDIO (VALUO)	SANTA ROSA			Indice Predio: 7	A 35 KILOMETROS de caso urbano	VEHICULAR pavimentada	397	BRANCO ARENOSOS, BAJA FERTILIDAD	Riego por mangiana a presión	MAYORÍA ONDULADA	TEMPLADO / baja humedad	No cuenta con excedentes de otro predios.	ACUEDUCTO VIEJAL, ENERGA	Buena productividad	TURNO NO	seguro	VALOR PARA EL PREDIO										
DATA (años)	VALOR / HA (Miles)	ACTUALIZACIÓN (IPC - Inry, IVP asumidos)	COMERCIALIZACIÓN (Facto de FUENTE)	TRANSPORTE (Indice de FUENTE)	UBICACIÓN (Indice de FUENTE)	VIA DE ACCESO	TAMBIÉN	SUELOS		AGUAS		TOPOGRAFIA		CLIMA/NET		INFRAESTRUCTURA		SERVICIOS PÚBLICOS		PRODUCTIVIDAD		OTROS		SEGURIDAD	VALOR / HA AJUSTADO		
		IPC actualizado	VALOR ACTUALIZADO		CLASE	INDICE	CLASE	INDICE	CLASE	INDICE	CLASE	INDICE	CLASE	INDICE	CLASE	INDICE	CLASE	INDICE	CLASE	INDICE	CLASE	INDICE	CLASE	INDICE			
1	\$100.000.000		\$100.000.000	0,20	8	1,00	10	10	1,00	25	1,20	1,00	REUNION DE	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$67.000.000
2	\$120.000.000		\$120.000.000	0,20	8	1,40	10	10	1,00	25	1,20	1,00	REUNION DE	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$85.371.945
3	\$120.000.000		\$120.000.000	0,20	8	1,40	10	10	1,00	25	1,20	1,00	REUNION DE	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$71.000.000
4	\$100.000.000		\$100.000.000	0,20	8	1,40	10	10	1,00	25	1,20	1,00	REUNION DE	0,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$69.000.000
PROCESO DE LA HOMOGENIZACIÓN - CALCULAR V/H A PREDIO AVALUADO																	coeficiente de variación: 3743001,64%										
OFERTA INGENE PREDIO AV.																	Desviación Estándar: 5										
\$ 100.000.000 0,78 \$ 78.000.000																	Límite Inferior: \$69.000.000										
																	Límite Superior: \$92.000.000										

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.

REGIONAL LA GUAJIRA

AVALUOS URBANOS Y RURALES



Se encontró en el estudio de mercado 4 ofertas de venta en el mismo lugar y área donde se localiza el predio de valoración, (Las parcelas) de rio ancho.

En las encuestas e investigación directa con los aparceros de Rio ancho y Rio Jerez se establece lo siguiente:

Valor hectárea de tierra mecanizada con riego de pozo **\$ 40.000.000.00**

Valor de hectárea de tierra en bosque y montaña en **\$ 25.000.000.00**

Valor hectárea de tierra con cultivo de pasto de corte **\$ 33.000.000.00**

INVESTIGACION DIRECTA:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución No 620 de 2.008 del IGAC, cuando las ofertas encontradas no son comparables, es necesario la investigación directa (encuestas con propietarios de la localidad), para conocer el posible valor comercial por hectárea del terreno, según las condiciones agrícola del terreno, tamaño, ubicación, usos, vías y recursos hidricos.

También se consultaron en una encuesta entre los peritos Avaluadores con experiencia y alta credibilidad y aceptación en el mercado inmobiliarias de la ciudad, los cuales nos dieron sus conceptos sobre el valor de la Hectárea

ENCUESTA.

ESTUDIO DE MERCADOS PREDIOS RURAL

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
						AREA EN m ²	V/m ²	AREA EN m ²	V/m ²				
1	V.tierra	La Punta	\$ 34.000.000	95%	\$ 32.300.000	1	32.300.000	0	\$ 0	\$ 0	P.to Agronomo	Domingo Zuñiga	313 5048815
2	V.tierra	La Punta	\$ 33.000.000	95%	\$ 31.350.000	1	31.350.000	0	\$ 0	\$ 0	D. Icar Asofruct	Luis K Murgas	300 8172443
3	V.tierra	La Punta	\$ 35.000.000	95%	\$ 33.250.000	1	33.250.000	0	\$ 0	\$ 0	Exten,ta rural	José U Romero Campo	3177825352
4	V.tierra	Mingueo	\$ 34.500.000	95%	\$ 32.775.000	1	32.775.000	0	\$ 0	\$ 0	Propietario	Jaime Gomez Bueno	3167094942
5	V.tierra	Rio ancho	\$ 37.000.000	95%	\$ 35.150.000	1	35.150.000	0	\$ 0	\$ 0	Comicionista	Onofre Cotes	3152873669
6	V.tierra	R. Jerez	\$ 34.500.000	95%	\$ 32.775.000	1	32.775.000	0	\$ 0	\$ 0	Avaluador	Ariel Acosta C	3017347551
PROMEDIO							32.965.000						
DESMIACION ESTÁNDAR							1262702,13						
COEFICIENTE DE VARIACIÓN							3,83%						
LIMITE SUPERIOR							34.227.702						
LIMITE INFERIOR							31.702.298						

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



Se toma como valor para la hectárea de tierra en el sector \$33.000.000.00 ya que refleja la tendencia del mercado en esa zona específica y su diferencia no es muy significativa con el encontrado en las ofertas encontradas en las parcelas en venta en el sector.

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utiliza el método de depreciación FITTO y CORVINI

TABLA EXCEL QUE CONVINA TODO LO ANTERIOR. (FITTO Y CORVINI)

CERRAMIENTO EN ALAMBRE PUA	
Edad del inmueble (aparente)	15
Vida útil	30
X	50
Clase	3,5
Y	58,154
Valor a nuevo	\$ 13.500
% indirectos	10%
Valor a nuevo adoptado	\$ 14.850
Valor Depreciado m2	\$ 2.350
Valor Adoptado	\$ 12.500

VIII. VALOR AVALUO COMERCIAL DEL LOTE
FINCA: EL LIMONAL

CUADRO DE VALORES

VALOR DEL TERRENO

ITEM	DETALLE	CANT	UNIDA D	VALOR	TOTAL
TERRENO	CON CULTIVO EN PASTOS	8	HECT	\$33.000.000	\$ 264.000.000.00
TERRENO	RIEGO MECANICO	2	HECT	\$40.000.000	\$ 80.000.000.00
VALOR DEL TERRENO					\$ 344.000.000.00

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

ITEM	DETALLE	CANT	UNIDAD	VALOR	TOTAL
CASA	REGULAR ESTADO	56	M2	\$500.000	\$ 28.000.000.00
CERCA EN ALAMBRE DE PUAS	BUEN ESTADO	1.746	ML	\$12.500	\$ 21.825.000.00
POZO PROFUNDO	BUEN ESTADO	1	UND	\$ 20.000.000	\$ 20.000.000.00
TRANSFORMADOR Y, LINEAS Y POSTES	BUEN ESTADO	GLB	UND	\$ 20.000.000	\$ 20.000.000.00
CULTIVO COCO, MANGO, CITRICOS	EN PRODUCCION	GLB	GLB	\$ 19.500.000	\$ 19.500.000.00
VALOR TOTAL FINCA					\$ 109.325.000.00

VALOR TOTAL DEL AVALUO

ITEM	VALOR TOTAL
VALOR TOTAL TERRENO	\$ 344.000.000.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES Y ANEXOS	\$ 109.325.000.00
VALOR TOTAL FINCA	\$ 453.325.000.00

De acuerdo con el análisis inmobiliario el valor del bien tiende a Incrementarse, por lo tanto, se toma en definitiva el valor obtenido por investigación de Mercado, con lo cual el valor comercial del inmueble Finca "LOS MANGUITOS" ubicado en la vereda Limonal, Corregimiento De La Punta De Los Remedios, Municipio De Dibulla, solicitado por los señor: ALVARO CURIEL DE LA HOZ, se determina como el valor comercial del inmueble, la suma: **Cuatrocientos cincuenta y tres millones trescientos veinticinco mil pesos (\$ 453.325.000.00). m/l.**

Atentamente:


 Arq. **OSMAN GARCIA ORCASITA**
 M.P No 25700-34762 de C/marca

VIGENCIA DEL AVALUO: De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que la condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

IX. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good-Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

X. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de la SCA y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Riohacha.
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación,
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

**XI. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE
DE LA VALUACIÓN**

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

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Atentamente

OSMAN GARCIA ORCASITA

Arquitecto- Valuador

C.C. No 17.809.065 de Riohacha

MAT. Prof No 25700-34762 M/marca

RAA. ANA. 17809065

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



XII. REGISTRO FOTOGRÁFICO

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



VISTA DEL ACCESO



VISTA DEL ACCESO



VISTA DEL PREDIO



VISTA DEL PREDIO



LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



VISTA DEL PREDIO	VISTA DEL RIEGO DEL PREDIO
	
VISTA DEL PREDIO	VISTA DEL PREDIO
	
VISTA DEL PREDIO	VISTA DEL PREDIO
	
VISTA DEL PREDIO	VISTA DE LA CASA

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



VISTA DEL PREDIO



VISTA DEL TRANSFORMADOR



VISTA DEL BAÑO



VISTA DEL PREDIO



VISTA DEL POZO PROFUNDO



VISTA DEL PREDIO

LONJA INMOBILIARIA S.C.A.
REGIONAL LA GUAJIRA
AVALUOS URBANOS Y RURALES



XIII. CERTIFICADO DEL R.A.A. ANA



PIN de Validación: bcb0afdf



<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) **OSMAN GARCIA ORCASITA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17809065, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-17809065**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **OSMAN GARCIA ORCASITA** 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
26 Jun 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

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
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIÑ de Validación: bcba0afđ



<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
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

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
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

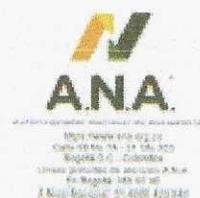
- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para 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
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bcba0af8



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
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
30 Sep 2020

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
30 Sep 2020

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.



PIN de Validación: bcba0afd



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



Fecha de inscripción
30 Sep 2020

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
30 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: RIOHACHA, LA GUAJIRA
 Dirección: CALLE 14C # 18 - 57
 Teléfono: 3003243842
 Correo Electrónico: osman.garcia@hotmail.com

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

Tecnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avaluos y Liquidación - Corporación Educativa Técnica y Empresarial Kaizen
 Arquitecto - Universidad la Gran 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) OSMAN GARCIA ORCASITA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17809065.

El(la) señor(a) OSMAN GARCIA ORCASITA 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.

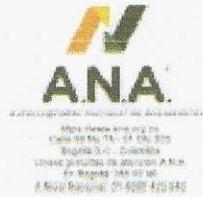
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación 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: bcba0afd



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



PIN DE VALIDACIÓN

bcba0afd

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

Vigencia: 2005-2022

IDENTIFICACION DEL PREDIO

Numero Catastral: 0002000000020125000000000
Matricula Inmobiliaria:
Direcci_n: LOS MANGUITOS
Propietario: 17805820 ALVARO ALFONSO CURIEL DE LA HOZ
Direccion de Envio: LOS MANGUITOS

El Predio identificado en esta liquidacion oficial existe en l a base que entrega el Instituto Agustin Codazzi - IGAC, el cual a fijado el valor del predio o el Avaluo Catastral.

CARACTERISTICAS

VIGENCIA	AVALUO IGAC	DESTINACION	UBICACION	ESTRATO	A.TERRENO	A.CONSTRUIDA	TARIFA POR MIL			
							PRED	AMB	BOM	F.INT
2022	22,209,000.00	AGROPECUARIO	2 Rural	1	10.00	0.00	7.00	1.5	0.5	26.0
2021	21,562,000.00	AGROPECUARIO	2 Rural	1	10.00	0.00	7.00	1.5	0.5	26.0
2020	20,934,000.00	AGROPECUARIO	2 Rural	1	10.00	0.00	7.00	1.5	0.5	26.0
2019	20,324,000.00	AGROPECUARIO	2 Rural	1	10.00	0.00	7.00	1.5	0.5	26.0
2018	19,732,000.00	AGROPECUARIO	2 Rural	1	10.00	0.00	7.00	1.5	0.5	26.0
2017	19,669,000.00	AGROPECUARIO	2 Rural	1	10.00	0.00	7.00	1.5	0.5	26.0
2016	19,096,000.00	AGROPECUARIO	2 Rural	1	10.00	0.00	7.00	1.5	0.5	26.0
OTRA	117,786,560.00	AGROPECUARIO	2 Rural	1	10.00	0.00	7.00	1.5	0.5	26.0
					10.00	0.00	4.00	1.5	0.5	26.0

ESTADO DE CUENTA

VIGENCIA	PREDIAL		SOB. AMBIENTAL		SOB. BOMBERIL		OTROS CONCEPTOS		TOTAL
	CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	CAPITAL	INTERESES	
2022	155,463.00	6,849.00	33,314.00	1,468.00	7,773.00	342.00	0.00	0.00	205,209.00
2021	150,934.00	45,892.00	32,343.00	9,834.00	7,547.00	2,295.00	0.00	0.00	248,845.00
2020	146,538.00	82,656.00	31,401.00	17,712.00	7,327.00	4,133.00	0.00	0.00	289,767.00
2019	142,268.00	117,237.00	30,486.00	25,122.00	7,113.00	5,862.00	0.00	0.00	328,088.00
2018	138,124.00	149,734.00	29,598.00	32,086.00	6,906.00	7,486.00	0.00	0.00	363,934.00
2017	137,683.00	185,054.00	29,504.00	39,655.00	6,884.00	9,252.00	0.00	0.00	408,032.00
2016	133,672.00	214,417.00	28,644.00	45,947.00	6,684.00	10,722.00	0.00	0.00	440,086.00
OTRA	602,298.00	1,639,802.00	176,680.00	513,786.00	30,114.00	81,987.00	0.00	0.00	3,044,667.00
	1,606,980.00	2,441,641.00	391,970.00	685,610.00	80,346.00	122,079.00	0.00	0.00	5,328,628.00

TOTAL: 5,328,628

DESCUENTOS: 0

TOTAL A PAGAR: 5,328,628 ✓

Puntos de pago:

CONSIGNACION BANCO DE BOGOTA CUENTA DE AHORROS 530189612. ✓
CONSIGNACION BANCOLOMBIA CUENTA DE AHORROS 759-000151-27. ✓
CONSIGNACION BANCO DE OCCIDENTE CUENTA DE AHORROS 88082725-8 ✓
CONVENIO EFECTY N. 9838...
2022001423

CONVENIO BANCOLOMBIA 78076

UNA VEZ REALIZADA LA CONSIGNACION FAVOR REPORTAR SOPORTE DE LA MISMA A LA SECRETARIA DE HACIENDA O AL CORREO ELECTRONICO
Secretariahacienda@dibulla-laguajira.gov.co, PARA QUE NO GENERE INTERESES MORATORIOS

Setor contribuyente si estñ a paz y salvo con el impuesto predial por favor haga caso omiso de la presente Liquidacion Oficial
Los contribuyentes responsables del Impuesto Predial Unificado estan en la obligacion de realizar el pago dentro de los plazos que determine,conformr lo dispone el inciso (4) del del Acuerdo 022 de 2020.

Setor contribuyente a partir del 1 de Julio de 2021 se estarñn causando intereses moratorios a la tasa mñxima legal vigente por cada dia calendario de atraso en el pago de impuesto Predial Unificado vigencia 2021.

Setor contribuyente contra la presente liquidaci_n oficial procede el recurso de reconsideraci_n, ante la Secretaria de Hacienda del Municipio, el cual debera interponer dentro de losdos (2) meses siguientes a la notificaci_n de esta liquidacion oficial en los terminos que la ley ordena establecidos en el articulo 720,722 a 725 y 729 a 731 del estatuto, tributario nacional y el articulo 407 del acuerdo 022 de 2020

La presente liquidacion oficial presta m_rito para efecto de cobro coactivo. Notifiquese y cumplase.

Edgar Enrique Castro Ballesteros

EDGAR ENRIQUE CASTRO BALLESTEROS
Secretario de Hacienda (E)