

Señor

**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL EN ORALIDAD DE URUMITA LA
GUAJIRA**

E. S. D.

**REF PROCESO EJECUTIVO DE BANCO DAVIVIENDA S.A CONTRA JANER
JONAS MANJARREZ ALONSO
RAD 2018-0243**

ORLANDO FERNANDEZ GUERRERO, en mi calidad de representante judicial de la parte demandante, en el proceso de la referencia, por medio del presente me permito aportar **AVALÚO COMERCIAL** del predio embargado y secuestrado, en cuantía de **DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS MCTE (\$ 296.153.650.00)** acompañado del avalúo catastral que determina el municipio de Urumita como se informa en el dictamen pericial y conforme al decreto 486 del 1 de julio de 2021 que el IGAD habilita a las alcaldías municipales para certificar los avalúos catastrales para que acompañe el presente avalúo comercial y se tenga **el comercial** en cuenta para determinar el valor del inmueble para la pública subasta.

Ruego señor Juez darle el traslado de ley.

Del señor Juez, cordialmente,



Orlando Fernández Guerrero
Abogado



AVALÚO COMERCIAL

PREDIO RURAL
FINCA "LA DANTA"
VEREDA SIERRA MONTAÑA
MUNICIPIO DE URUMITA
DEPARTAMENTO DE LA GUARIJA

AC 9664-22



SOLICITADO POR:
BANCO DAVIVIENDA S.A.

Abril 17 del 2023



CONTENIDO

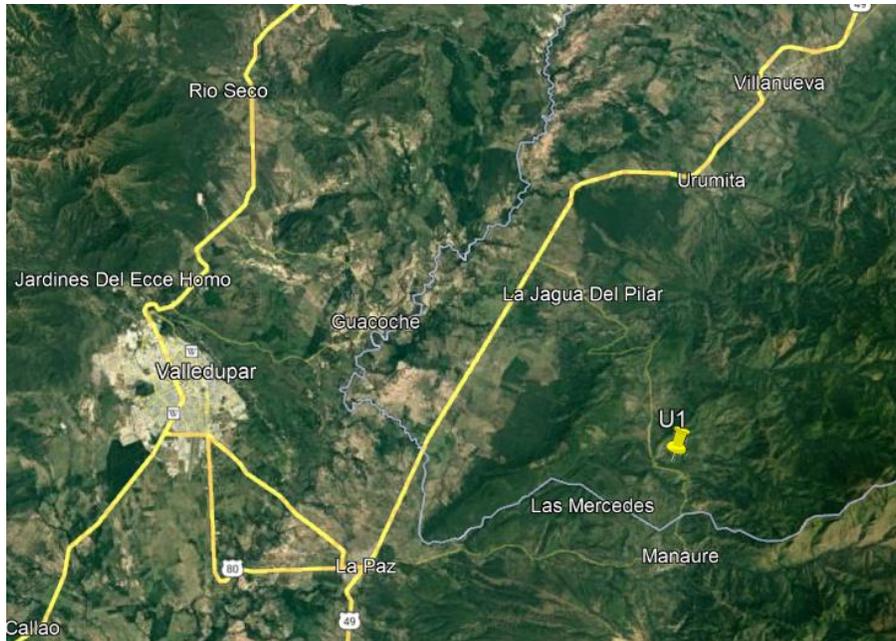
| | | |
|------|-------------------------------------------|----|
| 1 | LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA..... | 4 |
| 2 | INFORMACIÓN BÁSICA..... | 5 |
| 2.1 | TIPO DE INMUEBLE..... | 5 |
| 2.2 | OBJETO DEL AVALÚO..... | 5 |
| 2.3 | MÉTODO DEL AVALÚO | 5 |
| 2.4 | MUNICIPIO | 5 |
| 2.5 | DEPARTAMENTO..... | 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 | 5 |
| 2.11 | FECHA DEL INFORME..... | 6 |
| 2.12 | FECHA APORTE DOCUMENTOS | 6 |
| 3 | ASPECTOS JURÍDICOS..... | 7 |
| 3.1 | PROPIETARIO..... | 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 | LÍMITES | 8 |
| 4.2 | ECONOMÍA..... | 8 |
| 4.3 | GENERALIDADES..... | 8 |
| 5 | DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE | 10 |
| 5.1 | UBICACIÓN DEL INMUEBLE | 10 |
| 5.2 | CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO | 10 |



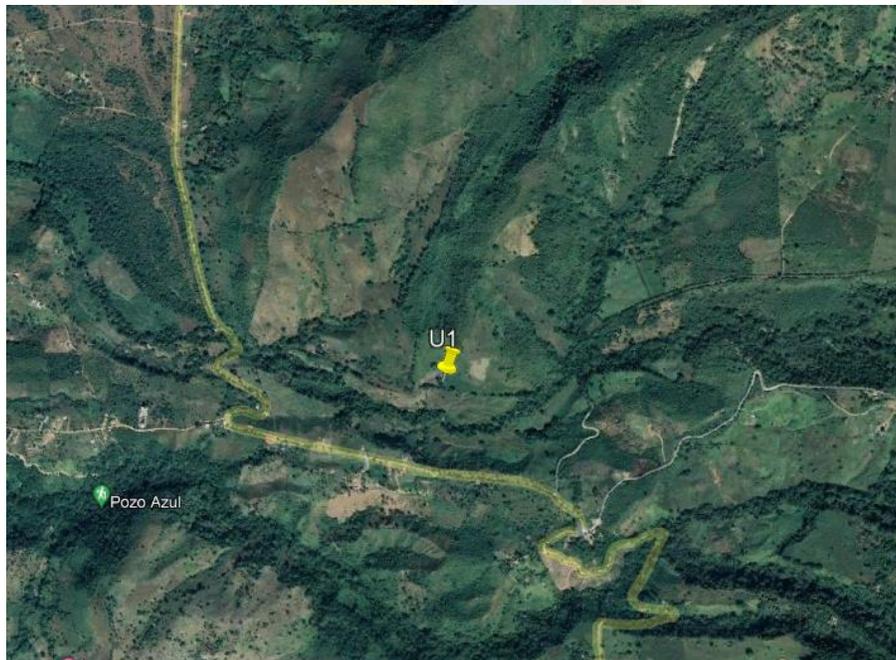
| | | |
|-------|---------------------------------------------------------------|----|
| 5.2.1 | IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA..... | 10 |
| 5.2.2 | CABIDA SUPERFICIARIA | 10 |
| 5.2.3 | LINDEROS..... | 11 |
| 5.2.4 | TOPOGRAFÍA | 11 |
| 5.2.5 | FORMA..... | 11 |
| 5.2.6 | VÍAS DE ACCESO..... | 11 |
| 5.3 | CONSTRUCCIONES | 11 |
| 5.3.1 | SERVICIOS PÚBLICOS | 12 |
| 5.4 | CULTIVOS | 12 |
| 5.5 | DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRINGIDAS | 12 |
| 5.5.1 | PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS | 12 |
| 5.5.2 | IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD | 12 |
| 5.5.3 | SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES | 12 |
| 5.5.4 | SEGURIDAD..... | 12 |
| 5.5.5 | PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS | 12 |
| 6 | NORMATIVIDAD..... | 13 |
| 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..... | 23 |
| 13 | INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN | 33 |



1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA UBICACIÓN GENERAL



UBICACIÓN ESPECIFICA



COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION
Latitud: 10°26'1.81"N Longitud: 73° 1'51.99"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 para el terreno.

2.4 MUNICIPIO

Urumita.

2.5 DEPARTAMENTO

La Guajira.

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 Libertad y Tradición No. **214-28532** de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Juan del Cesar.

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

Abril 14 del 2023



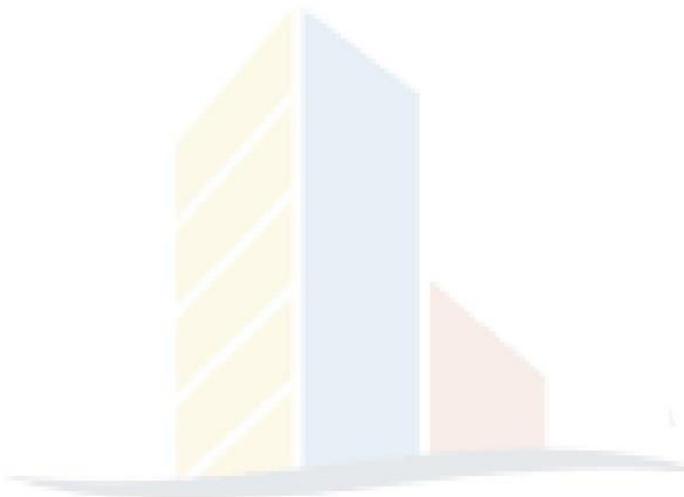
2.11 FECHA DEL INFORME

Abril 17 del 2023

2.12 FECHA APORTE DOCUMENTOS

Abril 12 del 2023.

FIN DE PÁGINA.





3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO

MANJARRES ALONSO JANER JONAS

CC 84101328

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura 2818 Del 19-10-2016 Notaria Segunda De Valledupar

Modo de adquisición: 0125 Compraventa.

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-10-2016 Radicación: 2016-214-6-1750 | |
| Doc: ESCRITURA 2818 DEL 19-10-2016 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR | VALOR ACTO: \$120,000,000 |
| 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: MONTERO OVALLE JOSE ALFONSO | CC# 5171835 |
| DE: PLATA MAESTRE ZUNILDA ELENA | CC# 27015538 |
| A: MANJARRES ALONSO JANER JONAS | CC# 84101328 X |

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

214-28532.

3.4 CÓDIGO CATASTRAL

No registra.

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

De acuerdo a la documentación suministrada y consultada el predio cuenta con un gravamen y/o afectación sobre él.

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-10-2016 Radicación: 2016-214-6-1750 | |
| Doc: ESCRITURA 2818 DEL 19-10-2016 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR | VALOR ACTO: \$0 |
| ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - PARA GARANTIZAR CREDITO AGROPECUARIO - | |
| PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) | |
| DE: MANJARRES ALONSO JANER JONAS | CC# 84101328 X |
| A: DAVIVIENDA S.A. | NIT# 8600343137 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-07-2019 Radicación: 2019-214-6-1627 | |
| Doc: OFICIO 0018 DEL 14-01-2019 PROMISCUO MUNICIPAL DE URUMITA | VALOR ACTO: \$0 |
| ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL | |
| PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto) | |
| DE: DAVIVIENDA S.A. | NIT# 8600343137 |
| A: MANJARRES ALONSO JANER JONAS | CC# 84101328 X |

El presente informe no incluye ni constituye estudio jurídico alguno.

3.6 ESTRATO

No aplica.



4 GENERALIDADES DEL SECTOR

El Municipio de URUMITA se encuentra incrustado en la serranía del perijá, es en su zona urbana totalmente plano, mientras que en su zona rural es totalmente quebrado o de cordillera.

4.1 LÍMITES

El municipio de Urumita está ubicado en la República de Colombia aproximadamente a 175 Kms. al sur de Riohacha, y a 45 Kms. al Noreste de Valledupar (capital del Cesar); en el sector sur del departamento de la Guajira, al pie de la serranía del Perijá prolongación de la cordillera Oriental; limitado al norte con el municipio de Villanueva, en una longitud aproximada de 36 Kms, al sur con el municipio de la Jagua del Pilar en una longitud aproximada de 50 Kms, al este con la República de Venezuela en una longitud aproximada de 10 Kms. y al Oeste con el Municipio de Valledupar en una longitud de 15 Kms.

4.2 ECONOMÍA

Las actividades económicas de URUMITA, corresponden principalmente al sector primario de la economía; sobresalen la agricultura y la ganadería. El estudio de estas actividades y de otras posibles y recomendables para hacer más eficiente y sostenibles la economía municipal, hace parte del proceso de planeación y ordenamiento territorial municipal.

El análisis de las actividades económicas comprende la caracterización, evaluación, clasificación y especialización o cartografía de los sistemas de producción y extractivas que se presentan en el municipio. Con este análisis es posible conocer cuáles y donde se encuentran las actividades productivas y extractivas, los productores o empresarios, insumos, productos, capacidad productiva, rendimientos, tecnología, mercados, ventajas comparativas e impactos, entre otros elementos y/o componentes de los sistemas.

Un sistema de producción es el conjunto de componentes (entradas o insumos y salidas o productos, como bienes y servicios); las relaciones de estos y sus características. Su estudio aporta orientaciones y alternativas para optimizar, hacer más eficientes, competitivas, rentables y sostenibles a las distintas formas de uso de la tierra en el municipio.

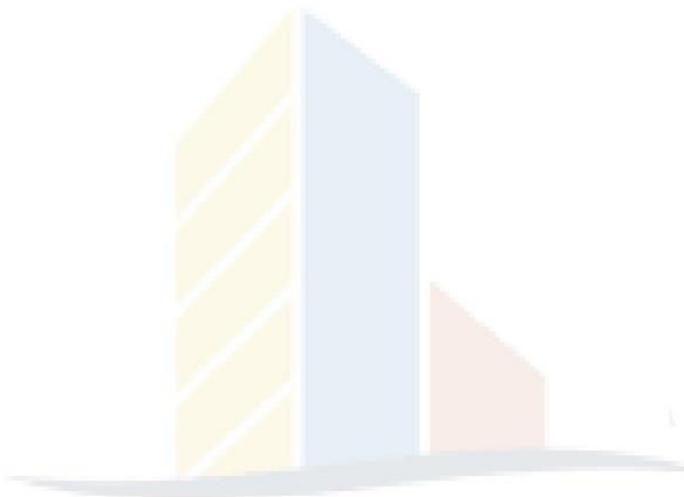
4.3 GENERALIDADES

- Extensión total: 329.09 Km²
- Extensión área urbana: 3 Km²



- Extensión área rural: 326.09 Km²
- Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 255 m.sn.m.
- Temperatura media: 28 °C
- Distancia de referencia: 167 km a Riohacha

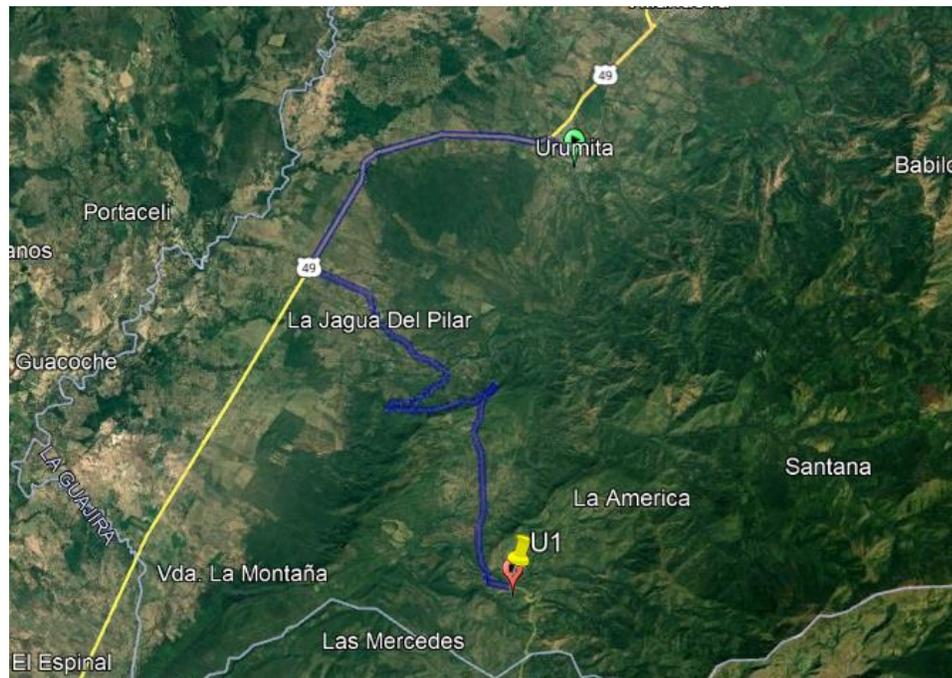
Obtenida de: <http://www.urumita-guajira.gov.co/municipio/>



5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto del presente informe valuatorio se encuentra al sur del municipio de Urumita a una distancia de la zona urbana de 33 Km aproximadamente desde Urumita.



5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto del presente avalúo corresponde a un inmueble rural, cuenta con cobertura de pastos.

5.2.2 CABIDA SUPERFICIARIA

45 HECTÁREAS 5.621 M2.

Fuente: Certificado de Libertad y Tradición No. **214-28532** de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Juan del Cesar.

5.2.3 LINDEROS

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS

ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1°. DE LA LEY 1579 DE 2012. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1°. DE LA LEY 1579 DE 2012. 45 HECTÁREAS 5 621M2. ESTE PREDIO ESTA UBICADO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS TÉCNICOS. PUNTO DE PARTIDA. SE TOMO COMO TAL EL PUNTO NUMERO 99 DE COORDENADAS PLANAS X=1115235.00.ME Y=1646987.00M.N UBICADO EN EL SITIO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS ENTRE EVER ENRIQUE ARMENTA, SIRLENE CECILIA MONTERO PLATA Y EL INTERESADO; COLINDA ASÍ: 402.30 MTS HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NUMERO 201 DE COORDENADAS PLANAS X=1115443.30.M.E Y=1646642.79.M.N UBICADO EN EL SITIO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS CON JOSE ALFONSO MONTERO PLATA, SURESTE: DEL PUNTO 201 SIGUE EN SENTIDO GENERAL SUROESTE, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON JOSE ALFONSO MONTERO PLATA EN UNA DISTANCIA DE 1121.40 MTS HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NUMERO 30 DE COORDENADAS PLANAS X=1114766.00M.E Y=1645749.00M.N UBICADO EN EL SITIO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS CON JOSE MORÓN MENDOZA. SUR: DEL PUNTO NUMERO 30 SE SIGUE EN SENTIDO GENERAL NOROESTE, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON JOSE MORÓN MENDOZA EN UNA DISTANCIA DE 197.80 MTS PASANDO POR LOS PUNTOS NÚMEROS DEL 31 AL 34 HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NUMERO 35 DE COORDENADAS PLANAS X= 1114571.00.M.E Y= 1645778.00 M.N UBICADO EN EL SITIO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS CON EVER ENRIQUE ARMENTA. NOROESTE: DEL PUNTO NUMERO 35 SE SIGUE EN SENTIDO GENERAL NORESTE, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON EVER ENRIQUE ARMENTA, EN UNA DISTANCIA DE 1533.70 MTS PASANDO POR LOS PUNTOS NÚMEROS DEL 36 AL 98 HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NUMERO 99 DE COORDENADAS PLANAS CONOCIDAS Y ENCIERRA.

Fuente: Certificado de Libertad y Tradición No. **214-28532** de la oficina de registro de instrumentos públicos de San Juan del Cesar.

5.2.4 TOPOGRAFÍA

Teniendo en cuenta la visita, el predio cuenta con topografía inclinada.

5.2.5 FORMA

Irregular.

5.2.6 VÍAS DE ACCESO

Vías de acceso sin pavimentar en regular estado de conservación carreteables.



5.3 CONSTRUCCIONES

No se evidencian construcciones en el predio.



5.3.1 SERVICIOS PÚBLICOS

| | |
|-------------------|------|
| Energía eléctrica | : No |
| Acueducto veredal | : No |
| Pozo Séptico | : No |
| Señal Celular | : Si |

5.4 CULTIVOS

Al momento de la inspección ocular se evidencia cobertura de pastos de acuerdo a la destinación económica del inmueble.

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

En los documentos suministrados no se evidencian afectaciones ni servidumbres.

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.



6 NORMATIVIDAD

ACUERDO No. De 005 de 26 de febrero del 2000

“Por el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio”.



| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|  ZONA QUEBRADA DE PRODUCCION AGRICOLA | PASTOREO EXTENSIVO AGRICULTURA DE MEDIANA PRODUCTIVIDAD AGROPECUARIO DE BAJA PRODUCTIVIDAD | <ul style="list-style-type: none"> -PASTOREO EXTENSIVO -CRIA DE GANADO MENOR: CAPRINOS, EQUINOS, PORCINOS, AVES CORRAL -CAFE -FRUTALES: AGUACATE, LULO, CITRICOS, TOMATE DE ARBOL -HORTALIZAS Y LEGUMBRES -CACAO, MAIZ, CAÑA -ARRACACIA -PASTOS NATIVOS -RASTROIOS -PROTECCION Y REHABILITACION | 16.542 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|



ZONA AGRICOLA SEMI MECANIZADA

ARTICULO 50: Es la zona identificada como región de la Laguna del Pilar y el sector ubicado entre el arroyo el Guanabano y la Carretera Nacional

- Se implementarán sistemas productivos que involucren los controles biológicos, reducción de quemas, labranza mínima, barreras vivas, rotación de cultivos, ciclo de descanso para la tierra.
- Se permite la ganadería tipo estabulado con pastos mejorados y cargas adecuadas

ZONA AGRICOLA NO MECANIZADA CON TECNOLOGIA APROPIADA

ARTICULO 51: Corresponde a las zonas identificadas como región Potrerillo – Piés del Cerro, la franja comprendida entre los 1.000 y 1.800 m.s.n.m.

- Se implementarán en estas zonas sistemas productivos que involucren los controles biológicos, reducción de quemas, labranza mínima, barreras vivas, rotación de cultivos, ciclo de descanso para la tierra.
- En la región Potrerillo – Piés del Cerro, se permitirán actividades silvo pastoriles y agro forestales.
- En la zona comprendida entre los 1.000 m.s.n.m. y la región de Potrerillo – Pies del Cerro se permitirán actividades de pastos y silvi cultura.
- En la zona comprendida entre los 1.000 y 1.800 m.s.n.m. se permitirán actividades agroforestales y especies de ganado menor.

ZONA PECUARIA INTENSIVA

ARTICULO 52: Corresponde a la región de la Laguna del Pilar y al sector comprendido entre el arroyo El Guanabano y la Carretera Nacional.

- En esta zona se debe tener una carga adecuada para no deteriorar el suelo
- Se implementarán sistemas silvo pastoriles, barreras vivas, rotación de potreros

ZONA PECUARIA SEMI EXTENSIVA

ARTICULO 53: Corresponde esta zona a la región conocida como Potrerillo – Piés del Cerro y a la región del Pedregal

- Se permitirán cargas adecuados para no deteriorar el suelo
- Se implementaran sistemas silvo pastoriles
- Se implementara la rotación de potreros, barreras vivas, generación de bancos de

ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA SOSTENIBLE

ARTICULO 54: Corresponde esta zona a la región de la Laguna del Pilar, al sector comprendido entre el arroyo El Guanabano y la Carretera Nacional, a la región del Pedregal, a la región Potrerillo – Piés del Cerro y a la región comprendida entre los 1.000 m.s.n.m. y la región Potrerillo – Piés del Cerro.

- Se permiten cultivos limpios, semi limpios, densos y arreglos agro forestales
- Se implementarán prácticas de agricultura orgánica, aplicación de abonos verdes

Nota: Se recomienda la solicitud del certificado del uso del suelo del predio para tener la veracidad de uso, desarrollo normativo en este caso se adopta el indicado por EOT Ganadería.

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 macro económico 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.



8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

8.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO

8.1.1 COMPARACIÓN DE MERCADO

El método de mercado que se utilizó fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

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 superficial, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

Con el fin de determinar el valor por Ha del predio, se procedió a realizar estudio de mercado en municipios aledaños a Urumita dado que oferta es baja. Se obtuvo un total de 3 ofertas. Se hace necesario aplicar factores de homogeneización dado que la muestra seleccionada cuenta con un área de superficie mayor al inmueble en cuestión aplicando un factor de PEOR (P). A continuación, se presenta la tabla de factores utilizados.

| TERRENO | |
|--------------------|----|
| PEOR | P |
| NOTABLEMENTE PEOR | NP |
| SIMILAR | S |
| NOTABLEMENTE MEJOR | NM |
| MEJOR | M |

Se toman la totalidad de las ofertas, obteniendo un rango de valores comprendido entre \$ 6.903.963 y \$ 6.185.719 con coeficiente de variación de 5,49%. Para efectos del presente informe valuatorio, se adopta valor por Ha de \$6.500.000 valor cercano al promedio del estudio realizado.

A continuación, se presenta relación estadística de soporte.



| DESCRIPCIÓN | ÁREA TERRENO HA | ÁREA CONSTRUIDA M2 | OFERTA | FACTOR NEGOCIACIÓN | VALOR DEPURADO | VALOR CONSTRUCCIÓN M2 | VALOR CONSTRUCCIÓN | VALOR CULTIVOS | VALOR LOTE | FT | VALOR HA LOTE HOMOGENIZADO | FUENTE |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|-----------------------|--------------------|----------------|------------------|----|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Se vende finca de 63 hectáreas vedera canada manaure cesar colinda con cafe don Ramon, tiene 3 casa, corral para ganado, aprisco con 4 potreros en malla, puerqueriza, galpón para 1000 pollos en obra negra transformador propio, carretera, 2 nacedores de agua | 63 | 100 | \$ 600.000.000 | 10% | \$ 540.000.000 | \$ 300.000 | \$ 30.000.000 | | \$ 510.000.000 | M | \$ 6.476.190 | https://www.facebook.com/marketplace/item/587404753296727/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browser_serp%3A258dd8a5-c25a-486c-9d40-09b8890ecb94 |
| Se vende finca .200 hectáreas. Agua luz casa carretera | 200 | 50 | \$ 1.400.000.000 | 10% | \$ 1.260.000.000 | \$ 300.000 | \$ 15.000.000 | | \$ 1.245.000.000 | S | \$ 6.225.000 | https://www.facebook.com/marketplace/item/14710338300135/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browser_serp%3A258dd8a5-c25a-486c-9d40-09b8890ecb94 |
| Finca mixta con escritura se vende todas la 75 hectáreas tiene café guineo naranjas | 75 | | \$ 750.000.000 | 10% | \$ 675.000.000 | | \$ - | \$ 25.000.000 | \$ 650.000.000 | M | \$ 6.933.333 | https://www.facebook.com/marketplace/item/598407232145893/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking-browser_serp%3A258dd8a5-c25a-486c-9d40-09b8890ecb94 |

| | |
|------------------------|--------------|
| PROMEDIO | \$ 6.544.841 |
| DESV. ESTÁNDAR | \$ 359.122 |
| COEF. VARIACIÓN | 5,49% |
| LÍMITE SUPERIOR | \$ 6.903.963 |
| LÍMITE INFERIOR | \$ 6.185.719 |
| VALOR ADOPTADO | \$ 6.500.000 |

VALOR POR HA ES DE \$6.500.000

9 OTRAS CONSIDERACIONES

Se evidencia que el inmueble se encuentra en estado de abandono, encontrando maleza en su mayoría.

Se sugiere la expedición del certificado de uso del suelo previa transacción u operación en la cual intervenga el inmueble.

El área construida fue tomada y calculada en la inspección ocular, dado que no se suministró documentación que discriminara dichas áreas, esto no constituye a un levantamiento arquitectónico.

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 | ÁREA/UND | UND | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|----------------------|-----------------|----------|-----|----------------|-----------------------|
| TERRENOS | | | | | |
| 1 | Lote de terreno | 45,5621 | Ha | \$ 6.500.000 | \$ 296.153.650 |
| TOTAL TERRENO | | | | | \$ 296.153.650 |
| VALOR TOTAL | | | | | \$ 296.153.650 |

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 **abril 17 del 2023** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA PESOS (\$296.153.650)**



ARQ. EDWIN AYERBE J.
AVALUOS COMERCIALES

EDWIN FERNANDO AYERBE
RAA – AVAL 82390229
Especialista en Avalúos



WILSON FABIAN AYERBE JARA
RAA – AVAL 11257882



11 REGISTRO FOTOGRÁFICO PANORAMICAS DEL PREDIO









CERTIFICADO RAA AVALUADOR



PIN de Validación: a7c30a15



<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 Régimen 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 Régimen 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: a7c30a15



<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 05 Jun 2019 | 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 28 Ago 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, mototríciclos, cuatrímotos, 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: a7c30a15



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



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
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

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
05 Jun 2019

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
05 Jun 2019

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: a7c30a15



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



Fecha de inscripción
05 Jun 2019

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

Titulos 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: a7c30a15



<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 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

a7c30a15

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 Abril 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: af3f0a57



<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) WILSON FABIAN AYERBE JARA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11257882, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-11257882.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) WILSON FABIAN 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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
02 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 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
02 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: af3f0a67



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



| |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Categoría 4 Obras de Infraestructura</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. <p>Fecha de inscripción 02 Sep 2020</p> <p>Regimen Régimen Académico</p> |
| <p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. <p>Fecha de inscripción 02 Sep 2020</p> <p>Regimen Régimen Académico</p> |
| <p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. <p>Fecha de inscripción 02 Sep 2020</p> <p>Regimen Régimen Académico</p> |
| <p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. <p>Fecha de inscripción 02 Sep 2020</p> <p>Regimen Régimen Académico</p> |



PIN de Validación: af3f0a57



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



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
02 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
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
02 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
02 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: af3f0a57



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



| | |
|-------------------------------------|------------------------------|
| Fecha de inscripción 02 Sep 2020 | Regimen Régimen Académico |
|-------------------------------------|------------------------------|

| |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Fecha de inscripción 02 Sep 2020</p> <p>Regimen Régimen Académico</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 17 de Diciembre de 2021 hasta el 23 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MOSQUERA, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 9 N° 14A - 88 SUR, CONJUNTO SOL NACIENTE, TORRE 5, APTO. 103
Teléfono: 3125203545
Correo Electrónico: fablanayerbejara@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Joyería - Marcolyn Joyeros Escuela.
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de avalúos, perito de propiedad raíz, plantas, equipos y sistemas catastrales - Instituto Politécnico Internacional

TRASLADOS DE ERA

| ERA Origen | ERA Destino | Fecha traslado |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------|
| Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA | Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV | 23 Jul 2020 |
| Corporación Colombiana Autorreguladora de | Corporación Autorregulador Nacional de | 26 Nov 2020 |

Página 4 de 5





PIN de Validación: af3f0a67



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



| | |
|------------------|-------------------|
| Avaluadores ANAV | Avaluadores - ANA |
|------------------|-------------------|

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) WILSON FABIAN AYERBE JARA , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11257882.

El(la) señor(a) WILSON FABIAN 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.

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

af3f0a67

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal





13 INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN

El presente arquitecto, especialista en avalúos, por medio del presente de este documento certifica los siguientes puntos que guardan relación con el presente avalúo que se está habiendo valer dentro del presente trámite arbitral, manifiesto:

1. La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble antes mencionado.
2. La dirección de notificación es la Carrera 57 No 44A – 21, y los números de contacto son 7557230, 311 477 9047 y 318 693 1261.
3. Actualmente me desempeño como Perito Avaluador, en calidad de Arquitecto, especialista en avalúos. Identificado con Matrícula Profesional A25022003-82390229, Registro Nacional de Avaluadores R.N.A 2089 FEDELONJAS, Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 82390229.
4. Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.
5. Casos en los he sido designado para la elaboración de un dictamen pericial.

| CASOS DEDICADOS PARA DICTAMEN PERICIAL | | | | |
|----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| FECHA | RADICACIÓN | JUZGADO | DEMANDANTE | DEMANDADO |
| 2012 | 11001310300320160055100 | Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Bogotá | Dianil Torres de Rojas | Colsubsidio |
| 2012 | 11001310302220160050400 | Juzgado Veintidós (22) Civil del Circuito de Bogotá | Dianil Torres de Rojas | Colsubsidio |
| 2012 | 11001310302320170013400 | Juzgado Veintitrés (23) Civil del Circuito de Bogotá | Dianil Torres de Rojas | Colsubsidio |
| 2012 | 11001400307120150088100 | Juzgado Setenta y Uno (71) Civil Municipal de Bogotá | Luis Eduardo Galindo | Dianil Torres de Rojas y otro |
| 5/02/2017 | 1100140030232018005170 | Juzgado Veintitrés (23) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá | Bancolombia S.A. | Yaneth Díaz Rincón |
| 17/07/2017 | OJRE752357 | Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva | Bancolombia S.A. | Adriana Milena Silva Montes |
| 6/07/2019 | 2016-221 | Juzgado segundo (2) Civil del Circuito de Soacha | Bancolombia S.A. | Murillo Moreno Elizabeth |
| 20/03/2017 | 2017-051-6-5647 | Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Soacha Cundinamarca | Bancolombia S.A. | Marcela Sanchez Muñoz |
| 9/03/2017 | 257544003001-2017-00059-00 | Juzgado primero (1) Civil del Circuito de Soacha | Bancolombia S.A. | Oscar Alexander Garcia Ñungo |
| 9/05/2018 | 082964089001-2017-00286-00 | Juzgado Promiscuo Municipal de Galapa | Bancolombia S.A. | Ingrid Divina Llanos Zarate |
| 4/07/2019 | 73-411-40-89-001-2019-00020-00 | Juzgado Primero (1) Promiscuo municipal Libano | Bancolombia S.A. | Gloria Cruz Pulido Montaña |



| | | | | |
|------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| 6/09/2017 | 73-001-40-03-003-2017-00213-00 | Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de Ibague | Bancolombia S.A. | Gladys Cardozo de Collazos |
| 22/11/2017 | 20190809173811571 | Juzgado Primero(1) Promiscuo Municipal de Turbaco | Bancolombia S.A. | Javier Romero Gelis |
| 14/09/2017 | 789-17 | Juzgado Octavo (1) civil municipal de Cartagena | Bancolombia S.A. | Camacho Martinez Jairo Andres |
| 6/07/2017 | 2016-00478-00 | Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de La Dorada - Caldas | Bancolombia S.A. | Ricardo Caicedo Fernandez |
| 26/03/2014 | 2014-0047 | Juzgado Cuarto (4) civil municipal de Soacha | Bancolombia S.A. | Silva Cantor Fabio |
| 6/12/2016 | 25736408900120160018900 | Juzgado Promiscuo Municipal de Sesquile | Bancolombia S.A. | María Yohanna Pinzón Torres |
| 23/04/2018 | 110014003019-2018-000269 | Juzgado Diez y Nueve (19) Civil municipal de Bogotá D.C. | Bancolombia S.A. | Garcia Olaya Johana Andrea |
| 4/07/2017 | 23-001-40-03-005-2017-00397-00 | Juzgado Quinto Civil Municipal de Monteria | Bancolombia S.A. | Ailton Cuadrado Vergara |
| 5/06/2014 | 2014-00047-00 | Juzgado Tercero (3) Civil municipal de Buga | Bancolombia S.A. | H.G.B.Ingenieros LTDA |
| 7/12/2018 | 2018-0141 | Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soacha | Bancolombia S.A. | Jorge Leonardo Prado Mayo |
| 28/09/2018 | 257544189002-2017-00763-00 | Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Soacha | Bancolombia S.A. | Gonzales Guillermo |
| 22/06/2016 | 2016-00146 | Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Rionegro Soacha | Bancolombia S.A. | Giraldo Gomez Diana Emperatriz |
| 7/08/2019 | 0012-2018-00613 | Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Oralidad de Medellín | Bancolombia S.A. | Sergio Palcios Correa |
| 9/07/2018 | 2018-00607-00 | Juzgado Promero (1) Civil del Circuito de Oralidad de Medellín | Bancolombia S.A. | Zapata Chavarriayonny Alexander |
| 22/02/2018 | 2017-01052-00 | Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado | Bancolombia S.A. | Rios Rios Edgar Antonio |
| 23/08/2018 | 2017/00311-00 | Oficina de Ejecución Civil del Circuito de Medellín | Bancolombia S.A. | Santa Quintero Pablo Andres |



| | | | | |
|------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 4/08/2017 | 2017-00575-00 | Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado | Bancolombia S.A. | Carvajal Almario Gloria Laura y Cardenas Valencia Juan Carlos |
| 10/12/2018 | 8600140030022018-00436-00 | Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Mocoa | Bancolombia S.A. | Hernandez España Sandra Mireya |
| 12/02/2019 | 2018-0018 | Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Ibague | Bancolombia S.A. | Guarnizo Rodriguez Libia y Rojas Fernandez Eduardo |
| 21/07/2018 | 47-001-40-53-007-2017-00458-00 | Juzgado Septima (7) Civil Municipal de Santa Marta | Bancolombia S.A. | Morales Camargo Nancy Esther |
| 17/10/2017 | 470014053002201700535-00 | Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Oralidad Santa Marta | Bancolombia S.A. | Mier Luna Fidiers Gilvanis y Mier Luna Yhojam Euclides |
| 2/04/2018 | 50-573-31-89-002-2018-00041-00 | Juzgado Segundo (2) Promiscuo del circuito de Puerto Lopez | Bancolombia S.A. | Hernandez Hernandez Rosmira |
| 10/10/2014 | 2014-564 | Juzgado Segundo (2) Promiscuo Municipal de Chia | Bancolombia S.A. | Suarez Rodriguez Yamile Susana |
| 26/09/2017 | 20170137800 | Juzgado Treinta y dos (3) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C. | Bancolombia S.A. | Silva Silva Fredy Alberto |
| 24/08/2015 | 2015-00073 | Juzgado Primero (1) Promiscuo Municipal en Descongestión con Funciones de Conocimiento de Giron | Bancolombia S.A. | Mejia Zuluaga Artemio |
| 9/03/2017 | 2017-00106 | Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Descongestión de Kennedy de Bogotá D.C. | Bancolombia S.A. | Lopez Chila Martha Liliana y Luna Jhon Eduardo |
| 11/02/2016 | 2015-0379 | Juzgado Primero Civil de Choconta | Bancolombia S.A. | Garcia Lopez Yensi Alejandra |
| 12/10/2017 | 1100140030052017-0088600 | Juzgado Quinto (5) Civil Municipal de Bogotá D.C. | Bancolombia S.A. | Viveros de Alvarez Leda Belen |
| 13/09/2018 | 2018-41600 | Juzgado Quince (15) Civil Municipal de Oralidad Bogotá D.C. | Bancolombia S.A. | Agreda Martinez luis |
| 12/01/2017 | 2016-147 | Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Melgar | Bancolombia S.A. | Lamar Leal Hector Pedro |



| | | | | |
|------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|
| 3/08/2017 | 680013103008-2017-00143-00 | Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bucaramanga | Bancolombia S.A. | Delgado Paredes Sei Sayonara |
| 26/02/2018 | 2018-00128 | Juzgado Primero (1) de pequeñas Causas y Competencia Multiple de Soacha | Bancolombia S.A. | Rojas Escamilla Diana Katerine |
| 21/02/2018 | 2017-00046-00 | Juzgado Promiscuo del Circuito de Paz de Ariporo | Bancolombia S.A. | Martinez Mora Wilson |
| 3/07/2015 | 2014-00286-00 | Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Cucuta | Bancolombia S.A. | Mendez Agudelo Leonardo y Monsalve de Mendez Merlene |
| 10/03/2015 | 2015-00035 | Juzgado 001 Promiscuo Municipal de Puerto Wilches | Bancolombia S.A. | Abad Bohorquez Rafael Maria |
| 22/03/2017 | 2016-00494 | Juzgado Promiscuo Municipal De Tauramena | Bancolombia S.A. | Juan Carlos Vega Tovar y Otro |

| | | | | |
|------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------|
| 17/07/2017 | OJRE752357 | Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva | Bancolombia S.A. | Adriana Milena Silva Montes |
| 19/02/2018 | 11001310304320130056900 | Promiscuo Municipal de Cantagallo Bolívar | Davivienda SA | Omaira Medez de Henao |
| 29/08/2019 | Número 2019 - 00017 - N° 084 | 11 Civil Circuito de Bogotá D. C. | Davivienda SA | Yessenia Andrea Ríos Rodríguez |
| 5/09/2019 | 11001400307020170113200 | 70 Civil de Bogotá D. C. | Davivienda SA | John Helver Zambrano Salcedo |
| 27/05/2019 | 253684089001 2018 00090 00 | Promiscuo Municipal de Jerusalén Cundinamarca | Davivienda SA | Juan Carlos Ávila |
| 8/05/2018 | 11001-31-03-017-2015-00497-00 | Promiscuo Municipal de Cumaral Meta | Davivienda SA | Julio Cárdenas Ortiz |
| 10/05/2016 | 2016-00034 | Primero Civil del Circuito de Pamplona | Davivienda SA | Parra Perez Carmen Luisa Vera Florez Victor Julio |
| 7/09/2016 | 2016-00022 | Promiscuo Municipal de Cacota | Davivienda SA | Vera Florez Ciro Vera Florez Isidoro |
| 22/04/2015 | No suministrado | Segundo Civil de Circuito de Oralidad de Pamplona | Davivienda SA | Montañez Solano Golfan |

| | | | | |
|------------|------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 16/03/2018 | 2018-00103 | Primero Civil municipal de Pamplona | Davivienda SA | Gelvez de Moncada Ana de Jesús |
| 20/02/2013 | No suministrado | Promiscuo Municipal de Chitaga | Davivienda SA | Villamizar de Villamizar Ana Victoria Villamizar Villamizar Antonio Villamizar Villamizar Rooselveth Antonio |
| 12/11/2015 | 2015-00381-00 | Sexto civil del circuito de oralidad de Cúcuta | Davivienda SA | Rico Palacios Edinson |
| 6/12/2018 | 680014-003-004-2017-00596-01 | Sexto civil de ejecución de sentencias de Bucaramanga | Davivienda SA | Rincón Rueda Robinson |

Los anteriores numerales para dar cumplimiento al numeral 6 del artículo 226 del C.G.P., que indica que se debe indicar si el perito *“ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte”*.

6. A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Que los métodos que han sido usados para realizar los avalúos que se están haciendo valer dentro del presente trámite arbitral son los mismos métodos que he usado con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados dentro la respectiva profesión.

Sin otro particular,



ARC. EDWIN F. AYERBE J.
AVALUOS COMERCIALES

EDWIN FERNANDO AYERBE
C.C. 82.390.229
R.N.A. 2089
R.A.A. 82390229

Documentos Consultados: Son referidos en la información consignada del presente informe.



LA UNIVERSIDAD DE LA SALLE



Presidencia de la Facultad
Resolución 0097780112 del febrero de 1988

EN ATENCIÓN A QUE

Edwin Fernando Ayerbe Jara
C.C. 82.590.229 de *Fuquoyagua - Emataca*

HA CURSADO TODOS LOS ESTUDIOS Y CUMPLIDO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA
UNIVERSIDAD Y LAS DISPOSICIONES LEGALES PARA OPTAR EL GRADO UNIVERSITARIO
EN LA FACULTAD DE

Arquitectura

LE OTORGA
EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA
Y POR AUTORIZACION DEL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

EL TITULO DE
Arquitecto

EN FE DE LO CUAL FIRMAMOS Y SELLAMOS ESTE DIPLOMA
BOGOTÁ, D.C. A LOS 6 DIAS DEL MES DE **Setiembre** AÑO DE 2002

Julio Quiroga Chávez, f.c.
Francisco Eche Cadena
Guillermo Paredes Paredes
 SECRETARIO GENERAL

BOGOTÁ, D.C., República de Colombia
 Día 6 Mes *Diciembre* Año 2002

Registrado 5228
 Libro 4
 Anotado al folio 126





LA CORPORACION

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA

PERSONERIA JURIDICA RESOLUCION No. 003881 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 1992. MINISTERIO DE JUSTICIA.

CONFIERE EL TITULO DE

Especialista en Gerencia de Proyectos

A

Edwin Fernando Geyerbeclara

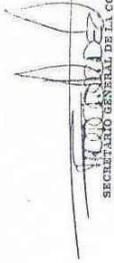
CEDULA DE C. No. 82.390.229 EXPEDIDA EN Truquesugá

QUIEN CUMPLIO SATISFACTORIAMENTE LOS REQUISITOS ACADEMICOS EXIGIDOS POR LA
UNIVERSIDAD, EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE Bogotá, EL DIA 6 DEL MES DE Abril DEL AÑO 2005


RECTOR DE LA UNIVERSIDAD


DECANO DE LA FACULTAD


SECRETARIO GENERAL DE LA CORPORACION

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA
ACTA DE GRADO No. EGP-309
LIBRO DE REGISTRO No. 10
FOLIO No. 5573
FECHA 6 de Abril de 2005

16544



REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avalúos

A

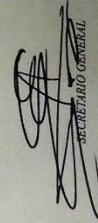
Edwin Fernando Ayerbe Jara

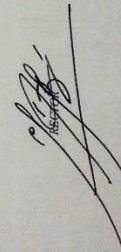
Con C. C.No. 82.390.229 de Fusagasuga

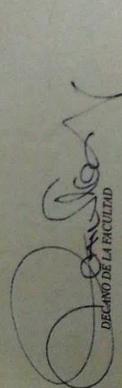
QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS.
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

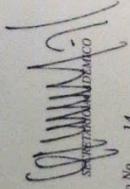
DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., A LOS 4 DÍAS DEL MES DE Octubre DE 2013


SECRETARIO GENERAL


RECTOR


DECANO DE LA FACULTAD


SECRETARIA GENERAL

No. 13898

Registro No. FI. 15150 Folio No. 119 Libro No. 14





**UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS**

Facultad de Ingeniería
Especialización en Avalúos

EL SUSCRITO COORDINADOR DE LA ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
REGISTRO ICES 130153706581100111201 DE 2003 -REGISTRO CALIFICADO DEL MINISTERIO DE
EDUCACIÓN NACIONAL ADSCRITA A LA FACULTAD DE INGENIERÍA DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
REGISTRO SNIES 16159

CERTIFICA QUE:

Que **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** identificado con C.C. No. 82.390.229 cursó y aprobó la "LINEA DE PROFUNDIZACIÓN EN AVALÚOS ESPECIALES", cursada entre el 31 de agosto de 2018 y el 10 de marzo de 2019 con un total de 15 créditos equivalentes a 720 horas de trabajo directo, colaborativo y autónomo y según el plan de estudios descrito a continuación:

| ASIGNATURA | CREDITOS* | MODULOS | ESTADO |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|----------|
| VALORACION AMBIENTAL | 3 | Valoración ambiental | APROBADA |
| PATRIMONIO CULTURAL Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA | 2 | Patrimonio Cultural | APROBADA |
| | | Obras Especiales | |
| VALORACION EMPRESARIAL | 3 | Empresas | APROBADA |
| | | Intangibles | |
| VALORACION DE ARTES Y JOYAS | 1 | Arte | APROBADA |
| | | Joyas, oro y otras gemas | |
| MAQUINARIA Y EQUIPO | 3 | Norma Internacional Contable | APROBADA |
| | | Valoración Contable | |
| | | Maquinaria y Equipo | |
| ELECTIVA 1 | 1 | Inventarios y Valoración de Muebles | APROBADA |
| | | Valoración de Semovientes | |
| | | Valoración de Servidumbres | |
| PROYECTO | 2 | Proyecto Especiales | APROBADA |
| TOTAL CREDITOS | 15 | | |

*Un (1) crédito académico equivale a 40 Horas: HTD (Horas de trabajo Directo), HTC (Horas de Trabajo Colaborativo) y HTA (Horas de Trabajo Autónomo). *Las asignaturas se aprueban con una nota igual o superior a 2.5. (Notas de 1.0 a 5.0).

La presente certificación se expide con destino al Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A) a los catorce (14) días del mes de Mayo de 2019.

Ing. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
Coordinador Especialización en Avalúos

PBX 57(1)323 9300 Ext. 1412
Carrera 7 No 40 B 53, Piso 4, Bogotá D.C. - Colombia
Acreditación Institucional de Alta Calidad. Resolución No. 23096 del 15 de diciembre de 2016

Linea de atención gratuita
01 800 091 44 10
www.udistrital.edu.co
avalu@udistrital.edu.co







CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS Nº **URB-0620**



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C.82390229

R.N.A. 2089

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

| ALCANCE | NORMA | ESQUEMA |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inmuebles Urbanos | 210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. | EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles urbanos. |

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 1/12/2016
Fecha de vencimiento: 31/12/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
 Verificar la validez de la información a través de la línea 0205003 y nuestra página web www.ina.gov.co
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.





CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES Nº **RUR-0406**



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C. 82390229

R.N.A. 2089

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

| ALCANCE | NORMA | ESQUEMA |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inmuebles Rurales | 210302002 VR5 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. | EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales. |
| | 210302006 VR5 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes. | |

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/12/2016
Fecha de vencimiento: 31/12/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.





CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES N° **ESP-0006**





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C. 82390229

R.N.A. 2089

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

| ALCANCE | NORMA | ESQUEMA |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inmuebles Especiales | 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. | EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales |
| | 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes. | |

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/04/2017
Fecha de vencimiento: 30/04/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 0205033 y nuestra página web www.rna.gov.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: R01FR02
Versión: 2

Página 1 de 1



ISO/IEC 17024:2003
14-OCF-008



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JUAN DEL CESAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230412331775107500

Nro Matrícula: 214-28532

Pagina 1 TURNO: 2023-214-1-4207

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:08:43 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: 214 - SAN JUAN DEL CESAR DEPTO: GUAJIRA MUNICIPIO: URUMITA VEREDA: SIERRA MONTAÑA

FECHA APERTURA: 27-08-2013 RADICACIÓN: 2013-214-6-1654 CON: RESOLUCION DE: 31-05-2012

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012. 45 HECTÁREAS 5.621M2. ESTE PREDIO ESTA UBICADO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS TÉCNICOS. PUNTO DE PARTIDA. SE TOMO COMO TAL EL PUNTO NUMERO 99 DE COORDENADAS PLANAS X=1115235.00.ME Y=1646987.00M.N UBICADO EN EL SITIO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS ENTRE EVER ENRIQUE ARMENTA, SIRLENE CECILIA MONTERO PLATA Y EL INTERESADO; COLINDA ASÍ: 402.30 MTS HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NUMERO 201 DE COORDENADAS PLANAS...X=1115443.30.M.E Y=1646642.79.M.N UBICADO EN EL SITIO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS CON JOSE ALFONSO MONTERO PLATA, SURESTE: DEL PUNTO 201 SIGUE EN SENTIDO GENERAL SUROESTE, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON JOSE ALFONSO MONTERO PLATA EN UNA DISTANCIA DE 1121.40 MTS HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NUMERO 30 DE COORDENADAS PLANAS X=1114766.00M.E Y=1645749.00M.N UBICADO EN EL SITIO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS CON JOSE MORÓN MENDOZA. SUR: DEL PUNTO NUMERO 30 SE SIGUE EN SENTIDO GENERAL NOROESTE, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON JOSE MORON MENDOZA EN UNA DISTANCIA DE 197.80 MTS PASANDO POR LOS PUNTOS NÚMEROS DEL 31 AL 34 HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NUMERO 35 DE COORDENADAS PLANAS X= 1114571.00.M.E Y= 1645778.00 M.N UBICADO EN EL SITIO DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS CON EVER ENRIQUE ARMENTA . NOROESTE: DEL PUNTO NUMERO 35 SE SIGUE EN SENTIDO GENERAL NORESTE, SIGUIENDO LA COLINDANCIA CON EVER ENRIQUE ARMENTA, EN UNA DISTANCIA DE 1533.70 MTS PASANDO POR LOS PUNTOS NÚMEROS DEL 36 AL 98 HASTA ENCONTRAR EL PUNTO NUMERO 99 DE COORDENADAS PLANAS CONOCIDAS Y ENCIERRA.

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) FINCA "LA DANTA" .

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-08-2013 Radicación: 2013-214-6-1654

Doc: RESOLUCION 313 DEL 31-05-2012 INCODER RIOHACHA DE RIOHACHA

VALOR ACTO: \$0

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 -



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JUAN DEL CESAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 230412331775107500

Nro Matrícula: 214-28532

Pagina 2 TURNO: 2023-214-1-4207

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:08:43 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

A: MONTERO OVALLE JOSE ALFONSO

CC# 5171835 X

A: PLATA MAESTRE ZUNILDA ELENA

CC# 27015538 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-08-2013 Radicación: 2013-214-6-1654

Doc: RESOLUCION 313 DEL 31-05-2012 INCODER RIOHACHA DE RIOHACHA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0300 LIMITACION AL DOMINIO - NO FRACCIONAR SIN AUTORIZACIÓN -

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: MONTERO OVALLE JOSE ALFONSO

CC# 5171835 X

A: PLATA MAESTRE ZUNILDA ELENA

CC# 27015538 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-08-2013 Radicación: 2013-214-6-1654

Doc: RESOLUCION 313 DEL 31-05-2012 INCODER RIOHACHA DE RIOHACHA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0900 OTRO DENTRO DE LOS CINCO AÑOS SIGUIENTES A LA ADJUDICACIÓN ESTE PREDIO SOLO PODRÁ SER GRAVADO CON HIPOTECA PARA GARANTIZAR LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE CRÉDITOS AGROPECUARIOS CON ENTIDADES FINANCIERA.

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

DE: MUNICIPIO DE FONSECA

A: MONTERO OVALLE JOSE ALFONSO

CC# 5171835 X

A: PLATA MAESTRE ZUNILDA ELENA

CC# 27015538 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-08-2013 Radicación: 2013-214-6-1655

Doc: RESOLUCION 0149 DEL 19-06-2013 INCODER RIOHACHA DE RIOHACHA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION - ARTICULO PRIMERO DE LA RESOLUCIÓN NO.313 DEL 31-05-2013, PREFERIDA POR LA DIRECCIÓN TERRITORIAL GUAJIRA, DEL INCODER. "UBICACIÓN DEL PREDIO VEREDA SIERRA MONTAÑA"

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: MONTERO OVALLE JOSE ALFONSO

CC# 5171835 X

A: PLATA MAESTRE ZUNILDA ELENA

CC# 27015538 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-10-2016 Radicación: 2016-214-6-1750

Doc: ESCRITURA 2818 DEL 19-10-2016 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$120,000,000

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: MONTERO OVALLE JOSE ALFONSO

CC# 5171835

DE: PLATA MAESTRE ZUNILDA ELENA

CC# 27015538

A: MANJARRES ALONSO JANER JONAS

CC# 84101328 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN JUAN DEL CESAR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230412331775107500

Nro Matrícula: 214-28532

Pagina 3 TURNO: 2023-214-1-4207

Impreso el 12 de Abril de 2023 a las 11:08:43 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 006 Fecha: 21-10-2016 Radicación: 2016-214-6-1750

Doc: ESCRITURA 2818 DEL 19-10-2016 NOTARIA SEGUNDA DE VALLEDUPAR

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA - PARA GARANTIZAR CREDITO AGROPECUARIO -

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

DE: MANJARRES ALONSO JANER JONAS

CC# 84101328 X

A: DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-07-2019 Radicación: 2019-214-6-1627

Doc: OFICIO 0018 DEL 14-01-2019 PROMISCUO MUNICIPAL DE URUMITA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: MANJARRES ALONSO JANER JONAS

CC# 84101328 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-214-1-4207

FECHA: 12-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JORGE ARMANDO SANTANDER GIL



ALCALDIA MUNICIPAL DE URUMITA
SECRETARIA DE HACIENDA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
TODOS POR EL PROGRESO



La secretaria de Hacienda, del municipio de Urumita, en uso de sus atribuciones legales y especialmente conferidas por los artículos 32,33,34,35,36,39,42,44,224, y 225 del acuerdo No 006 del 08 de Junio de 2016 (Estatuto tributario del municipio de Urumita), Mediante este acto de liquidación oficial determina para el periodo gravable que se relacionan el valor del impuesto predial unificado conforme a las variables y datos que se describen a continuación.

VENCE: 30/04/2023

C
O
N
T
R
I
B
U
Y
E
N
T
E

| | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| PREDIO | DIRECCION | MATRICULA | LIQUIDACIÓN OFICIAL |
| 000200030136000 | LA DANTA | | 0000000000226763 |
| PROPIETARIO | ÁREA TERRENO m² | ÁREA CONSTRUIDA m² | AVALUO |
| MONTERO OVALLE JOSE ALFONSO | 455621 | 0 | \$ 5.324.000,00 |

| VIGENCIA | CAPITAL | INTERES | (D) CAPITAL | (D) INTERES | TOTAL |
|----------------|----------------------|---------------------|--------------------|----------------|----------------------|
| 2020 | \$ 51.150,00 | \$ 12.794,00 | \$ 0,00 | \$ 0,00 | \$ 63.944,00 |
| 2021 | \$ 52.700,00 | \$ 1.053,00 | \$ 0,00 | \$ 0,00 | \$ 53.753,00 |
| 2022 | \$ 64.250,00 | \$ 1.085,00 | \$ 0,00 | \$ 0,00 | \$ 55.335,00 |
| 2023 | \$ 39.950,00 | \$ 0,00 | \$ 1.598,00 | \$ 0,00 | \$ 38.352,00 |
| TOTALES | \$ 198.050,00 | \$ 14.932,00 | \$ 1.598,00 | \$ 0,00 | \$ 211.384,00 |

(D) Descuento de concepto

ALCALDIA MUNICIPAL DE URUMITA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
TODOS POR EL PROGRESO

A
L
C
A
L
D
I
A

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Predio: | 000200030136000 |
| Valor Por Concepto | |
| Impuesto Predial | 178.652,00 |
| Tasa Ambiental | 32.732,00 |
| Total | 211.384,00 |

| | | | | |
|----------------------------|-----------|------------------|------------|------------|
| LIQUIDACIÓN OFICIAL | | 0000000000226763 | | |
| Capital | Interes | (D)Capital | (D)Interes | Total |
| \$ 198.050 | \$ 14.932 | \$ 1.598 | \$ 0 | \$ 211.384 |

| | |
|--------------------------------------|--|
| CUENTA BANCARIA | |
| Fondos Comues Banco Agrario | |
| Cuenta de Ahorros No: 4366-0300-2116 | |

(415)0000000000000(8020)0000000000226763(3900)00000000211384(96)20230430

ALCALDIA MUNICIPAL DE URUMITA
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO
TODOS POR EL PROGRESO

B
A
N
C
O

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Predio: | 000200030136000 |
| Entidades Recaudadoras | |
| Impuesto Predial | \$ 178.652 |
| Tasa Ambiental | \$ 32.732 |
| Total | 211.384,00 |

| | | | | |
|----------------------------|-----------|------------------|------------|------------|
| LIQUIDACIÓN OFICIAL | | 0000000000226763 | | |
| Capital | Interes | (D)Capital | (D)Interes | Total |
| \$ 198.050 | \$ 14.932 | \$ 1.598 | \$ 0 | \$ 211.384 |

| | |
|--------------------------------------|--|
| CUENTA BANCARIA | |
| Fondos Comues Banco Agrario | |
| Cuenta de Ahorros No: 4366-0300-2116 | |

(415)0000000000000(8020)0000000000226763(3900)00000000211384(96)20230430

Contra la presente resolución procede el recurso de reconsideración establecido en el artículo 720 del estatuto tributario en concordancia con el artículo 434 del acuerdo municipal 006 del 08 de Junio de 2016 al que deberá interponerse ante la secretaria de Hacienda, dentro de los (3) meses siguientes contados apartir de la notificación del presente acto administrativo.

Secretario de Hacienda

Dirección: Cra. 9b No 14a - 27 Teléfono: (095) 7778040

Código Postal 445020

Fax:(095) 7778040

Correo electrónico:hacienda@Urumita-guajira