

Bogotá D.C, Julio 6 de 2021

Señor:

**OMAR FERNANDO CORREDOR MANRIQUE**

Asunto. Entrega de Dictamen Pericial.

En atención a su solicitud me permito presentar el Informe del Dictamen Pericial del Inmueble rural denominado Lote 5 de la vereda Usaba en el Municipio de Sibate Cundinamarca, y certifico el valor actual del inmueble en la suma de \$40.000.000 conforme con el dictamen pericial contenido en el siguiente orden:

1. Objeto del Avalúo e Información Básica
2. Titulación
3. Características del Inmueble
4. Identificación del sector
5. Cálculo del Valor
6. Valor del inmueble
7. Certificado de imparcialidad
8. Registro fotográfico del inmueble
9. Información del perito conforme el CGP
10. Documentos del Perito

Cordialmente

  
Ruth Stella Arteaga Jaimes  
Avaluadora  
Registro RAA 51942084 ANA

# DICTAMEN PERICIAL

## **1. OBJETO DEL AVALUO E INFORMACION BASICA DEL INMUEBLE**

### **OBJETO MATERIAL DEL AVALUO.**

El presente avalúo recae sobre un inmueble RURAL denominado Lote 5 en el Municipio de Sibate Cundinamarca, Vivienda urbana con **Matricula 50s518060 de mayor extension**

### **OBJETIVO DEL DICTAMEN**

Asignar el valor real y actual del inmueble a la fecha de este informe, teniendo en cuenta que el valor catastral conforme indica el art 444 No. 4 del CGP no es idóneo para establecer su precio real.

### **DICTAMEN DIRIGIDO AL**

Juzgado Promiscuo Municipal de Sibate Cundinamarca. Radicado 2018-361

### **NOMBRE DEL INMUEBLE AVALUADO**

Lote 5

### **UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

El lote se ubica en la vereda Usaba del municipio de Sibate Cundinamarca, según plano de subdivisión del predio rural contenido en la escritura 1308 del 2013 Notaria 1 de Soacha

### **CLASE DE AVALÚO**

Se trata de un dictamen pericial solicitado para presentarlo dentro del Proceso Ejecutivo con título hipotecario con inmueble embargado y secuestrado. Demandante: Omar Fernando Corredor Manrique, Demandados: Darío Garzón Gutierrez y Ana Leonor Gómez Garzón

### **TIPO DE INMUEBLE**

Lote de terreno rural sin construcción

### **SOLICITANTE**

Demandante: Omar Fernando Corredor Manrique

### **PERITO AVALUADOR**

Ruth Stella Arteaga Jaimes c.c. 51.942.084

Celular: 3102084397

Correo: [avaluocotizacion@gmail.com](mailto:avaluocotizacion@gmail.com)

**FECH DE LA VISITA:** Julio 1 de 2021

**FECHA DE AVALUO:** Julio 6 de 2021

## **2. TITULACION**

### **PROPIETARIO:**

Darío Garzón Gutierrez c.c. 79.182.227 y  
Ana Leonor Gómez Garzón c.c. 39.724.772

### **TRADICION:**

Este inmueble fue adquirido mediante compraventa contenida en la Escritura pública No. 1308 del 22 de abril de 2013 de la Notaria 1 de Soacha.

### **VALOR CATASTRAL:**

Conforme con la informacion predial, el avalúo catastral de este inmueble para el año 2021 es la suma de \$6.059.000

### **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE**

- ✓ Predial 2021
- ✓ Escritura 1308 del 22 de abril de 2013 de la Notaria 1 de Soacha de la subdivisión material del predio rural y compraventa

## **3. CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE**

Se trata de un lote de terreno sin construcción, de topografía levemente inclinada, con pastos para engorde, cercado en potreros internos con alambre y perímetro con cerca en madera y alambre de púa, entrada por servidumbre con predios colindantes, al predio le llegan los servicios de agua y luz veredal. Colinda con predios que antes eran del mismo predio que hacían parte del inmueble de mayor extensión del que se segregaron 5 lotes, y con otros predios todos en similar uso y topografía.

### **LINDEROS**

Contenidos en la escritura de subdivisión material del inmueble contenido en la escritura Escritura 1308 del 22 de abril de 2013 de la Notaria 1 de Soacha

### **AREA DEL INMUEBLE:**

**Lote de terreno:** 21.047 m2  
**Construcción:** 0

#### **4. IDENTIFICACION DEL SECTOR:**

##### **INFRAESTRUCTURA URBANISTICA**

Sibate es un municipio de Cundinamarca ubicado en la Provincia de Soacha, a 27 Km de distancia al sur de Bogotá D.C. y hace parte de la Sabana Sur Occidental. El Municipio está distribuido en 14 veredas y 14 barrios compuesto por urbanizaciones de tipo unifamiliar y Bifamiliar. Cuenta con buenas vías vehiculares pavimentadas y redes de servicios básicos y su entorno lo conforman inmuebles residenciales de estrato 3.

##### **VIAS DE ACCESO**

La principal vía de acceso al municipio es por la Autopista, que dirige hacia el casco urbano bordeando el Embalse del Muña, y la vía de acceso al inmueble rural es por la carretera veredal que conduce de Sibate a Pasca, por el costado occidente del predio que tiene servidumbre de paso con los otros lotes que hicieron parte del predio de mayor extensión del cual se disgrega esta propiedad.

##### **VEREDAS COLINDANTES**

El inmueble se ubica en la vereda llamada Usaba, que colinda con las veredas llamadas Romeral, Perico y Delicias. Y el predio colinda con los lotes de terreno entre ellos los mismos que se subdividieron del de mayor extensión llamando El Porvenir por el costado occidental y por los otros costados con predios de similares características.

##### **ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA**

No aplica por ser rural.

##### **USO DEL SUELO**

La destinación económica del predio es Agropecuario, al momento de la visita se observó que el predio es usado por su propietario como pastos para engorde de ganado

##### **NORMATIVIDAD**

###### **Valuatoria**

- ✓ Resolución 620 de 2008 del IGAC Art 20, establece procedimientos para avalúos
- ✓ Ley 1673 de 2013 y decreto reglamentario del Registro y actividad Avaluadora.
- ✓ Código General del Proceso art 226 y siguientes, art 444

###### **Urbanística**

Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio

## **5. CALCULO DE VALOR**

### **METODOLOGÍA VALUATORIA:**

Para establecer el valor actual del inmueble se desarrolla la metodología de comparación de mercado establecida en la Resolución 620 del IGAC

### **MEMORIA DE CÁLCULO:**

1. Se seleccionaron inmuebles en oferta del mismo sector donde se ubica el inmueble aquí avaluado con similares características.
2. Al valor de la muestra se le aplico un descuento del 3% por comercialización
3. La muestra fue homogenizada mediante la calificación de las variables de comparación
4. Se estableció el valor del m2 de cada una de las muestras según homogenización
5. Se delimito el valor m2 promedio, mínimo y máximo del sector para inmuebles similares. Para efectos de este avalúo se toma el valor m2 promedio hallado.
6. Se verifico que el porcentaje del coeficiente de variación hallado se encuentre dentro del porcentaje recomendado por el IGAC es decir +/- 7.5% como un indicador que la muestra es aceptable para el efecto de este avalúo.

### **CALCULO DE VALOR DEL INMUEBLE:**

1. Componentes: El inmueble avaluado está integrado por un componente el lote de terreno de 21.047 m2, sin ninguna construcción.
2. Valor del m2: El valor adoptado para el efecto de cálculo de valor, el el valor promedio del m2 de \$1.935
3. Vetustez: No se aplica por ser terreno, sin embargo el lote es destinado para pastos de engorde.
4. Estado de conservación: La superficie del terreno se mantiene en buen estado dado al cuidado que el propietario controla en la alimentación de ganado. Seccionado el área en potreros para mejor aprovechamiento de los pastos.
5. Depreciación: En el terreno no se aplica depreciación.
6. Factor multiplicador: se aplica el 100% del valor promedio del m2
7. Valor m2 adoptado: se adopta el valor promedio del m2 en \$1.935
8. Valor total: El valor total de cada componente se obtiene al multiplicar el área del terreno, por el valor m2 adoptado, el valor total es la suma de \$40.727.152
9. Valor adoptado para el avalúo: El valor se aproxima a cifras cerradas aproximadas a cero, adoptando el valor total de \$40.000.000

## TABLAS DE LA MEMORIA DE CÁLCULO:

### 1. Tabla de estudio de mercado

| ESTUDIO DEL MERCADO FUENTE: Web Finca Raiz |  |           |                          |          | VARIABLES DE HOMOGENIZACION |      |        |              |          |                     | VALORES HOMOGENIZADOS DEL MERCADO |                |          |
|--|--|-----------|--------------------------|----------|-----------------------------|------|--------|--------------|----------|---------------------|-----------------------------------|----------------|----------|
|  |  |           |                          |          | SECTOR                      | AREA | ESTADO | construccion | Cultivos | % Dto Comercializac |                                   |                |          |
| No.  | Ubicación                                  | area m2   | Valor Oferta del Mercado | valor m2 | 1                           | 2    | 3      | 4            | 5        | 6                   |                                   |                |          |
| 1  | Lote en San Bernardo con casa y cultivos   | 21.300,00 | \$ 90.000.000            | \$ 4.225 | 0,7                         | 1,0  | 1,0    | 0,7          | 1,0      | 3%                  | \$ 87.300.000                     | \$ 42.777.000  | \$ 2.008 |
| 2  | Lote e Sibate con casa 9 potreros galpones | 45.600,00 | \$ 230.000.000           | \$ 5.044 | 1,0                         | 0,7  | 0,9    | 0,7          | 0,9      | 3%                  | \$ 223.100.000                    | \$ 88.548.390  | \$ 1.942 |
| 3  | Lote Arbelaez casa con acueducto siembra   | 19.200,00 | \$ 160.000.000           | \$ 8.333 | 0,7                         | 1,0  | 0,7    | 0,7          | 0,7      | 3%                  | \$ 155.200.000                    | \$ 37.263.520  | \$ 1.941 |
| 4  | Lote Sibate con casa cultivos servicios    | 67.200,00 | \$ 600.000.000           | \$ 8.929 | 1,0                         | 0,7  | 0,7    | 0,7          | 0,7      | 3%                  | \$ 582.000.000                    | \$ 139.738.200 | \$ 2.079 |
| 5  | Lote Sibate con casa cultivos servicios    | 23.000,00 | \$ 82.500.000            | \$ 3.587 | 1,0                         | 1,0  | 1,0    | 0,7          | 0,7      | 3%                  | \$ 80.025.000                     | \$ 39.212.250  | \$ 1.705 |

### 2. Tabla de promedios estadísticos

| PROMEDIOS ESTADISTICOS |          |
|------------------------|----------|
| No. de datos           | 5        |
| valor promedio m2      | \$ 1.935 |
| Desviacion estandar    | \$ 141   |
| Valor m2 minimo        | \$ 1.794 |
| Valor m2 maximo        | \$ 2.076 |
| Coficiente Variacion   | 7,3%     |

### 3. Tabla cálculo de valor

| CALCULO DE VALOR DEL INMUEBLE   |              |                            |          |        |                   |                        |   |             |
|---------------------------------|--------------|----------------------------|----------|--------|-------------------|------------------------|---|-------------|
| Componente                      | Area privada | Vr m2 promedio del mercado | Vetustez | Estado | % de Depreciacion | % factor multiplicador | Vr m2 adoptado despues de la depreciacion | Valor total |
| Lote de terreno                 | 21.047,00    | 1.935                      | 0        | 0      | 0,00%             | 100,00%                | 1.935                                     | 40.727.152  |
| Valor adoptado para este avaluo |              |                            |          |        |                   |                        |   | 40.000.000  |

## 6. VALOR DEL INMUEBLE:

La suscrita evaluadora concluye que una vez desarrollada la metodología valuatoria, el valor comercial del inmueble RURAL denominado **LOTE 5** de la vereda Usaba en el Municipio de Sibate Cundinamarca, es la suma de dinero equivalente a

**CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE**

**\$40.000.000**

Valor vigente por un año a partir de la fecha de este informe  
Conforme con la siguiente tabla de resumen de valor.

| TABLA RESUMEN DE VALOR          |           |          |             |
|---------------------------------|-----------|----------|-------------|
| Componentes                     | Area      | Valor m2 | Valor Total |
| Lote de terreno                 | 21.047,00 | 1.935    | 40.727.152  |
| Valor adoptado para este avaluo |           |          | 40.000.000  |

Con vigencia de 1 año a partir de la fecha de este informe.

Para vigencia y validez se firma por la evaluadora que elaboró el informe

  
**Ruth Stella Arteaga Jaimes**  
**Avaluadora RAA 51942084**

## 7. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD

Como perito evaluador certifico que no tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés en adquirir el predio. Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de Ética y los estándares de conducta profesional de la Lonja. Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este informe son verdaderas y correctas, y que este informe ha sido preparado de conformidad con las normas valuatorias vigentes en Colombia incluso con la Resolución 620 del IGAC y demás concordantes. Este informe queda bajo la cláusula de confidencialidad en el uso de los documentos del perito aquí suministrados como lo son el Registro RAA, carta de experiencia y documento de identidad del perito el cual se anexa para dar validez y vigencia a este informe valuatorio. El solicitante y ninguna otra persona podrán usar estos documentos para fines distintos no autorizados en este informe. Así mismo el evaluador no podrá revelar la información de este documento a terceros no autorizados por el solicitante. La expedición de otras copias del generaran un costo adicional pagadero por el solicitante y solo serán válidas con la autorización expresa y firma del evaluador.

## 8. REGISTRO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE



Dictamen Pericial del inmueble rural Lote 5 de Sibate Cundinamarca  
Perito: Ruth Stella Arteaga Jaimes Registro RAA-51942084 ANA  
Solicitante: Omar Corredor  
Fecha del informe: Julio 6 de 2021



Dictamen Pericial del inmueble rural Lote 5 de Sibate Cundinamarca

Perito: Ruth Stella Arteaga Jaimes Registro RAA-51942084 ANA

Solicitante: Omar Corredor

Fecha del informe: Julio 6 de 2021



Dictamen Pericial del inmueble rural Lote 5 de Sibate Cundinamarca

Perito: Ruth Stella Arteaga Jaimes Registro RAA-51942084 ANA

Solicitante: Omar Corredor

Fecha del informe: Julio 6 de 2021



Dictamen Pericial del inmueble rural Lote 5 de Sibate Cundinamarca  
Perito: Ruth Stella Arteaga Jaimes Registro RAA-51942084 ANA  
Solicitante: Omar Corredor  
Fecha del informe: Julio 6 de 2021



Dictamen Pericial del inmueble rural Lote 5 de Sibate Cundinamarca  
Perito: Ruth Stella Arteaga Jaimes Registro RAA-51942084 ANA  
Solicitante: Omar Corredor  
Fecha del informe: Julio 6 de 2021



## 9. INFORMACION DEL PERITO CONFORME CON EL ART. 226 DEL C.G.P.

| <b>DECLARACIONES DEL PERITO CONFORME CON EL ART 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO</b> |  |
|--|--|
| <i>Identidad de quien rinde el informe</i>   | <b>RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES</b> en calidad de persona natural independiente y perito designado por la parte conforme con el Art 48 No. 2 del C.G.P.  |
| <i>Dirección, teléfono, identificación, y datos de ubicación del perito</i>            | Dirección del perito: Kr 39 B # 3-29 Bl 5/402 Bogotá D.C.<br>Número de teléfono celular: 310 2 08 43 97<br>Identificación del perito: cedula. 51.942.084 de Bogotá<br>Correo electrónico: <b>ruthstellaarteaga@gmail.com</b>   |
| <i>Actividad del perito</i>  | Actividad como perito evaluador independiente de tiempo completo.<br>Registro del perito RAA AVAL-51942084<br>Certificado de inscripción en ASOLONJAS<br>Carnet de Asolonjas<br>Carnet Auxiliares de la Justicia desde el año 2011 hasta el año 2016 como perito evaluador<br>Título profesional de Abogada expedido por la Universidad de la Gran Colombia año 1994.<br>Tarjeta profesional de Abogada No. 75024 del CSJ<br><b>Trayectoria Académica del perito</b><br>Diplomado Integral de Avalúos. Corpolonjas año 2008<br>Título de Avaluador Profesional expedido por Corpolonjas, año 2009<br>Certificado Seminario Integral de Avalúos. Por Corpolonjas de Colombia año 2011<br>Certificado Taller Mecanismos para obtener certificación como valuador por el Registro Nacional de Avaluadores, año 2012<br>Certificado VIII Seminario de Normalización para valuadores de USN-AVSA por Registro Nacional de Avaluadores, año 2013<br>Certificado Seminario Ordenamiento Territorial, por Corpolonjas año 2013<br>Certificado Seminario Básico de Aplicación de Normas NIIF para Avalúos, expedido por LINAP año 2014<br>Certificado Seminario Integral de Avalúos, por Corpolonjas Año 2017<br><b>Experiencia e idoneidad del perito</b><br>Certificado de experiencia e idoneidad como perito evaluador expedido por ASOLONJAS<br>Certificado de idoneidad como perito evaluador por CORPOLONJAS año 2009                                  |
| <i>Lista de Publicaciones</i>  | El suscrito perito manifiesta que <u>NO</u> ha realizado publicaciones en los últimos 10 años relacionados con la materia del peritaje, por lo tanto no se relaciona ninguna publicación aquí.   |
| <i>Lista de casos designados por Juzgados</i>  | <b>JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE DESCONGESTION PARA FALLO Y TRAMITE</b><br>REFERENCIA: 2011-0488<br>DEMANDANTE: WILLIAM LEONARDO GARZON RIVAS<br>DEMANDADA: JOSE ARMANDO GARZON RIVAS<br>Designada por el Juzgado en el año 2012 para en el oficio de perito <u>avaluador de bienes inmuebles</u> dentro del proceso de la referencia para rendir informe sobre el valor real de las mejoras realizadas al inmueble y en qué valor o porcentaje incrementa el precio final del inmueble motivo del presente litigio.<br><b>JUZGADO 7 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.</b><br>REF: 2010-176<br>PROCESO: ORDINARIO<br>DEMANDANTE: JORGE PINILLA<br>DEMANDADO: GONZALO POVEDA<br>Designada por el juzgado en el año 2015 para conceptuar si el inmueble que trata el proceso corresponde al mismo inmueble al que se está practicando la diligencia<br><b>Avalúos como perito designado por la parte Art. 48 No. 2 S.G.P.</b><br><b>JUZGADO 43 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.</b><br>REF: 2017-175<br>PROCESO: DIVISORIO<br>DEMANDANTE: JUAN AVELINO LEON MORALES Y FREDDY LEON WAGNER.<br>DEMANDADO: CARLOS EDUARDO LEON MORALES y otra<br>Designada por el demandante para <u>determinar si el inmueble es objeto de división material</u> y el valor de las mejoras realizadas en el mismo<br><b>JUZGADO 43 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.</b><br>REF: 2015-698<br>PROCESO: PERTENENCIA<br>DEMANDANTE: GLADYS ESTHER OROZCO C.C. 20.123.782 |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Designada por el demandante para determinar <u>si el inmueble es objeto de división material</u>, identificación, linderos, estado de conservación, valor del inmueble del 50%<br/> <b>JUZGADO 17 DE FAMILIA DE BOGOTA D.C.</b><br/>                 PROCESO: SUCESION<br/>                 CAUSANTE: JOSE MIGUEL ROSO MARTINEZ C.C. 2908141<br/>                 Designada por los hijos herederos del causante dentro del proceso para <u>determinar el valor del inmueble</u>.<br/> <b>JUZGADO 65 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.</b><br/>                 PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO<br/>                 DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL FAVIDI<br/>                 DEMANDADO: ESPERANZA GARZON Y OTRO<br/>                 Designada por el demandante para <u>determinar el valor del inmueble en su estado actual de conservación, para diligencia de remate</u>.</p> |
| Designación en procesos anteriores   | El suscrito perito <u>NO</u> ha sido designado para otros dictámenes, por el aquí solicitante del avalúo, en calidad de parte o su apoderado para procesos anteriores o en curso.   |
| Causales art 50 C.G. P   | La suscrita perito <u>NO</u> se encuentra en incurso de las causales del artículo 50, en lo pertinente  |
| Declaración de método No. 8 Art 226  | La suscrita perito declara que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados <u>NO SON DIFERENTES</u> respecto de los que he realizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias.  |
| Declaración de método en ejercicio de la profesión No. 9 Art 226                         | La suscrita perito declara que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados <u>NO SON DIFERENTES</u> respecto de aquellos que se utiliza en el ejercicio regular de la profesión u oficio.  |
| Relación de documentos utilizados para la elaboración del dictamen No. 10 Art 226 C.G.P. | Para la elaboración de este dictamen se tuvieron en cuenta los siguientes documentos:<br>Certificado de tradición<br>Prediales<br>Escritura de tradición<br>Memoria de cálculo: Estudio de mercado, Tabla de valores y Grafica de valor<br>Registro fotográfico tomado el día de la visita<br>Norma uso de suelo consulta sistema Sinupot<br>Consolidado consulta sistema Sinupot   |
| Juramento art 226  | Como perito evaluador manifiesto bajo la gravedad de juramento que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional. Y acredito mi idoneidad y experiencia con mis documentos aquí presentados.   |

## 10. DOCUMENTOS DEL PERITO. REGISTRO RAA



PIN de Validación: s40c09a3



**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) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-51942084.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

|   |                             |   |
|---|-----------------------------|---|
| Categoría 1 Inmuebles Urbanos   |                             |   |
| <b>Alcance</b><br>• 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.  | <b>Fecha</b><br>29 Nov 2017 | <b>Regimen</b><br>Régimen de Transición |
| Categoría 2 Inmuebles Rurales   |                             |   |
| <b>Alcance</b><br>• 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. | <b>Fecha</b><br>24 Sep 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico     |
| Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección   |                             |   |
| <b>Alcance</b><br>• 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.   | <b>Fecha</b><br>24 Sep 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico     |
| Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos  |                             |   |
| <b>Alcance</b><br>• Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.   | <b>Fecha</b><br>24 Sep 2019 | <b>Regimen</b><br>Régimen Académico     |



PIN de Validación: a40c09a3



|   |                                     |   |
|---|-------------------------------------|---|
| <p><b>Categoría 6 Inmuebles Especiales</b></p>  |                                     |   |
| <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li> </ul>   | <p><b>Fecha</b><br/>24 Sep 2019</p> | <p><b>Regimen</b><br/>Régimen Académico</p> |
| <p><b>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</b></p>   |                                     |   |
| <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> | <p><b>Fecha</b><br/>24 Sep 2019</p> | <p><b>Regimen</b><br/>Régimen Académico</p> |
| <p><b>Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares</b></p>  |                                     |   |
| <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.</li> </ul>   | <p><b>Fecha</b><br/>24 Sep 2019</p> | <p><b>Regimen</b><br/>Régimen Académico</p> |
| <p><b>Categoría 10 Semovientes y Animales</b></p>   |                                     |   |
| <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.</li> </ul>   | <p><b>Fecha</b><br/>24 Sep 2019</p> | <p><b>Regimen</b><br/>Régimen Académico</p> |
| <p><b>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</b></p>   |                                     |   |
| <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.</li> </ul>  | <p><b>Fecha</b><br/>24 Sep 2019</p> | <p><b>Regimen</b><br/>Régimen Académico</p> |
| <p><b>Categoría 12 Intangibles</b></p>  |                                     |   |
| <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de</li> </ul>   | <p><b>Fecha</b><br/>24 Sep 2019</p> | <p><b>Regimen</b><br/>Régimen Académico</p> |



PIN de Validación: a40c09a3



comercio, prima comercial y otros similares.

**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**  
19 Oct 2018

**Regimen**  
Regimen  
Académico

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 hasta el 25 de Agosto de 2021, 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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC  
Dirección: KR 33 # 4 A - 45  
Teléfono: 3102084397  
Correo Electrónico: ruthstellaarteaga@gmail.com

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

Técnico Laboral por Competencia en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios.  
Abogada - 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) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 51942084.**

**El(la) señor(a) RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES 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



PIN de Validación: a40c09a3



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**a40c09a3**

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 Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal

Presidencia Ejecutiva  
**ASOLONJAS**  
Asociación Nacional de Lonjas  
y Colegios Inmobiliarios



Miembros Asociados y Federados a la Asociación y Federación  
Nacional de Lonjas Inmobiliarios  
"ASOLONJAS"  
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTA Y  
CUNDINAMARCA  
Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los  
Decretos 2150 de 1.995 – 1420 de 1998 y Ley 388 Reforma  
Bajo los números 00009726 Libro 1 y 00045340 Libro 1  
SIC No. 1050816 Ministerio de Desarrollo Económico  
SIC No. 2019660 Ministerio de Desarrollo Económico

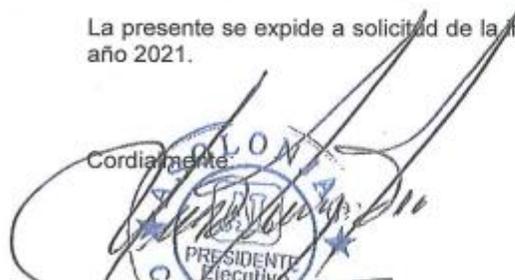
CERTIFICA

Que la Dra. **RUTH STELLA ARTEAGA JAIMES** identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.942.084 de Bogotá y con Matricula - MI 1239, se encuentra afiliada a nuestra agremiación desde el 30 de junio del año 2008, cuenta con una amplia experiencia en la realización de avalúos de bienes muebles e inmuebles, inventarios, maquinaria y equipo, avalúos urbanos, avalúos rurales, avalúos especiales, avalúos comerciales, avalúos corporativos, dictamen pericial y tiene experiencia en la negociación de bienes urbanos y rurales.

Ha realizado avalos para entidades Financieras, Bancarias, Cooperativas, Fondo Nacional del Ahorro, Caja Honor, Caporvimpo, Fondo de empleados, entre otros.

Es profesional de reconocida trayectoria e idoneidad, autorizado para realizar avalúos ante entidad judicial, oficial o particular que requiera sus servicios.

La presente se expide a solicitud de la interesada, a los 25 días del mes de febrero del año 2021.

Cordialmente  
  
PRESIDENTE  
Ejecutivo  
**URIEL RAMIREZ BERNALDO**  
Presidente Ejecutivo.

**Documentos de identidad del perito para uso confidencial de este informe de  
Dictamen Pericial**



**De esta manera se da por concluido el encargo valuatorio solicitado por OMAR FERNANDO CORREDOR y se hace entrega este informe a su disposición.**

**El valor comercial de este inmueble rural denominado LOTE 5 de la vereda Usaba del Municipio de Sibate Cundinamarca es la suma de \$40.000.000**

  
**Ruth Stella Arteaga Jaimes**  
Avaluadora RAA 51942084  
Julio 6 de 2021

**Fin del informe.**