

RV: RECURSODE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACIÓN - RAD. 2019-00051-00

Camilo Andres Riveros Montilla <criveromo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 9/10/2023 6:19 AM

Para:Liliana Yabismay Gutierrez <lyabismg@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

RECURSO REPOSICION AUTO DEL 08 SEPTIEMBRE 2023 RAD. 2019-00051-00 VF.pdf;

Cordialmente,

Camilo Andrés Riveros Montilla
Secretario
Juzgado Primero Promiscuo del Circuito
Puerto López, Meta
criveromo@cendoj.ramajudicial.gov.co



De: Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Meta - Puerto Lopez <j01prctoplopez@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: martes, 12 de septiembre de 2023 17:26

Para: Camilo Andres Riveros Montilla <criveromo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RV: RECURSODE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACIÓN - RAD. 2019-00051-00



JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO
PUERTO LÓPEZ, META

Sea amable con el medio ambiente: no imprima este correo a menos que sea completamente necesario.

De manera atenta informamos que no es necesario enviar sus respuestas, comunicaciones y/o solicitudes por correo físico, es suficiente el envío por el correo electrónico institucional.

De: Daniel Santiago Vergel Tinoco <danielvergel17@gmail.com>

Enviado: martes, 12 de septiembre de 2023 3:36 p. m.

Para: Juzgado 01 Promiscuo Circuito - Meta - Puerto Lopez <j01prctoplopez@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RECURSODE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACIÓN - RAD. 2019-00051-00

Señores:

JUZGADO PRIMERO PROMISCO DEL CIRCUITO DE PUERTO LOPEZ (META)

E. S. D.

REFERENCIA RECURSO DE REPOSICIÓN EN SUBSIDIO APELACIÓN
RADICADO 50573318900120190005100

DEMANDANTE FINACOM S.A.S.

DEMANDADO INVERSIONES FOLAN C.D. S.A.S.

DANIEL SANTIAGO VERGEL TINOCO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.121.918.179 de Villavicencio, abogado titulado con tarjeta profesional No. 295.402 del C. S de la J., domiciliado en esta misma ciudad, actuando en calidad de apoderado especial de la parte demandada, y debidamente reconocido con personería para actuar, mediante el presente memorial, me permito presentar RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN, en contra del Auto del 08 de septiembre de 2023.

Sin otro particular me suscribo.

Cordialmente,

DANIEL SANTIAGO VERGEL TINOCO

Abogado Especialista

TP 295402 del C.S. de la J.

Cel. 3114534136



Señores:

JUZGADO PRIMERO PROMISCUO DEL CIRCUITO DE PUERTO LOPEZ (META)

E. S. D.

Página | 1

REFERENCIA	RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACIÓN
RADICADO	50573318900120190005100
DEMANDANTE	FINACOM S.A.S.
DEMANDADO	INVERSIONES FOLAN C.D. S.A.S.

DANIEL SANTIAGO VERGEL TINOCO, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.121.918.179 de Villavicencio, abogado titulado con tarjeta profesional No. 295.402 del C. S de la J., domiciliado en esta misma ciudad, actuando en calidad de apoderado especial de la parte demandada, y debidamente reconocido con personería para actuar, mediante el presente memorial, me permito presentar **RECURSO DE REPOSICION Y EN SUBSIDIO APELACIÓN**, en contra del Auto del 08 de septiembre de 2023, por el cual se resuelve las observaciones del avalúo comercial del bien inmueble embargado y secuestrado que allegó la parte ejecutante.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El Despacho, mediante Auto del 08 de septiembre de 2023, resolvió las observaciones presentadas por el apoderado judicial de la sociedad ejecutada, respecto del avalúo comercial del bien inmueble embargado y secuestrado que allegó la parte ejecutante.

Dentro de la providencia en mención, el Despacho acoge parcialmente el avalúo presentado por la parte ejecutada, en atención a que el avalúo del valor del terreno presentados por uno y otro dictamen no contiene una diferencia considerable, siendo además superior al avalúo catastral más un 50% y en este último se avaluaron las mejoras- construcciones, que se verificaron en la diligencia de secuestro, no obstante, el Despacho decide no reconocer el valor establecido dentro del avalúo con relación al

Página 1 de 10





cultivo de limón Tahití sembrado dentro del terreno, alegando que se plantó en el con posterioridad a la diligencia de secuestro y sin autorización de quien fungía como secuestre.

Página | 2

Ahora bien, es de señalar que esta postura emitida por el togado no es de recibo, y la misma yerra por cuanto distingue un bien inmerso dentro del inmueble, tomándolo este como un activo independiente y segregable; situación que no se encuentra ajustada a la realidad, por cuanto dentro del mismo no se tiene en cuenta todas las mejoras que se presentan dentro del inmueble hacen parte material del mismo y no es posible diferenciarlo; lo anterior, de acuerdo con lo señalado en el código civil al estar anclado y con bases al suelo se denomina inmueble. Los bienes inmuebles de acuerdo al Artículo 656 del código civil, son:

“Inmuebles o fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro; como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios, los árboles.”

En este sentido, al ser la plantación del limón parte integral del inmueble, la misma no puede ser dejada de tener en cuenta dentro del avalúo, que será como base para el presente proceso ejecutivo; máxime, cuando el desconocimiento de ello derivaría en que se afectara el patrimonio de mi poderdante o el cumplimiento posterior de reclamos de terceros que de manera consecuente en igual afectarían el patrimonio de mi poderdante.

En suma a lo anterior, es procedente señalar que en igual sentido el Despacho obvia las reglas previstas para los avalúos, preceptos que se encuentran consignados en la Resolución 620 de 2008 emitida por el IGAC, ente nacional que determina dichos presupuestos; en el cual en su artículo 29 señalan:

Artículo 29° .- Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.

Página 2 de 10





Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.

Vías internas y de acceso.

Topografía.

Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.

Posibilidades de adecuación.

Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

Corolario a lo anterior el artículo 31 ibidem, señala que para la determinación de bienes rurales, debe tenerse en cuenta los CULTIVOS; como lo indica el marco normativo; así:

“Artículo 31o.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.





Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar si el valor dado por los entrevistados también las incluyen.

Página | 4

Así las cosas, se establece que el avalúo a tenerse en cuenta dentro del proceso, es aquel que incorpore todas las mejores inmersas dentro del bien, tales como el cultivo del Limón, de acuerdo a lo anteriormente señalado.

Ahora bien, es de indicar que el supuesto factico en que se procediera por el remate del citado inmueble, el mismo se haría sobre la totalidad del mismo inmueble, el juzgado en dicho proceso no podrá únicamente lanzar remate del terreno bienes y conservar la titularidad del cultivo, sino que este en igual sentido seria objeto de remate; en tal sentido, en no ser tenido en cuenta por el Despacho dentro del avalúo, conllevaría a que se generara un daño antijuridico a mi poderdante y terceras personas.

A. PREVALENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL Y FACULTADES OFICIOSAS DEL JUEZ:

Previo a hacer referencia, de lo señalado por la H. Corte, es procedente traer a colación lo previsto en el artículo 228 de la Carta Magna, en la cual la máxima norma de nuestro ordenamiento jurídico instruye al operador de justicia que deberá prevalecer el derecho sustancial sobre el procedimental, ahora bien, la H. Corte Constitucional, en sentencia T-531 de 20210, en pronunciamiento sobre un asunto similar al particular ha manifestado:

“Ahora bien, en algunas ocasiones la manera de otorgarle prevalencia al derecho sustancial y de asegurar el respeto de los derechos fundamentales en el desarrollo de los distintos procedimientos depende de que el juez tenga facultades oficiosas y de que efectivamente haga uso de ellas. A esta posibilidad se refiere la actora al reiterar en su demanda de tutela lo ya expresado durante el proceso ejecutivo en el sentido de que el juez ha debido “mirar con lupa” el avalúo catastral y concluir que distaba mucho de ser el idóneo para realizar la diligencia de remate.

Página 4 de 10





Esas facultades oficiosas tienen una especial connotación en materia probatoria y, en tal caso, “se relacionan, principalmente, con (i) la posibilidad teórica o práctica- de alcanzar la verdad en el ámbito del proceso judicial; y (ii) la relevancia o posibilidad de la prueba en el marco de los fines del proceso.

*En cuanto a lo primero, la Corporación ha destacado que, aun cuando “la verdad como entidad metafísica puede ser inalcanzable o inexistente, en el proceso sí es posible acceder a algún tipo de verdad relativa sobre los hechos”, para lo **cual el juez “debe obtener la mayor cantidad de información jurídicamente relevante para la resolución del caso sometido a su estudio”, valiéndose de los medios probatorios que, siendo lícitos, arrojen claridad sobre un hecho determinado y también debe formular hipótesis “susceptibles de comprobación”, así como evaluarlas, ya que “la evaluación de estas hipótesis, y el análisis de conjunto de la información recogida en el proceso, son las bases para una decisión o un juicio bien fundamentado sobre los hechos y las hipótesis que sobre ellos se erigen como premisas fácticas de la decisión judicial”.***

Según el criterio de la Corte, “la verdad así construida, como se ha expresado es de tipo relativo, contextual y limitada legal y tácticamente, pero cualquier decisión judicial debe partir de las conclusiones obtenidas en ese proceso de análisis si no se quiere que la sentencia sea absurda o inicua”.

Este afán por la verdad que se puede obtener dentro del marco del proceso merma el carácter dispositivo de éste que se orienta a lograr “la resolución pronta y definitiva de los conflictos sociales mediante la composición de los intereses en pugna”, y acrecienta el empleo de las facultades oficiosas del juez, aún de tipo inquisitivo, con la finalidad de que el proceso sea “una instancia destinada a lograr la vigencia y efectividad del derecho material”, mediante decisiones basadas “en un soporte fáctico que pueda considerarse verdadero”.





El artículo 228 de la Constitución consagra la prevalencia del derecho sustancial en las actuaciones judiciales. El derecho sustancial es aquel que se refiere a los derechos subjetivos de las personas, en oposición al derecho formal que establece los medios para buscar la efectividad del primero. En un Estado de derecho, se considera que la justicia se logra precisamente mediante la aplicación de la ley sustancial. El Estado Constitucional, además, establece límites a la ley y condiciona la justicia al respeto de los derechos constitucionales y de los demás derechos humanos que el Estado, como miembro de una comunidad internacional fundada en el respeto por la dignidad humana, se ha comprometido a garantizar y proteger. Por lo tanto, la justicia y el derecho sustancial, - legal y constitucional- coinciden en el Estado Constitucional de Derecho”.

En concordancia con las disposiciones constitucionales citadas, la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, establece en su artículo 9o que “es deber de los funcionarios judiciales respetar, garantizar y velar por la salvaguarda de los derechos de quienes intervienen en el proceso”, al paso que el Código de Procedimiento Civil, en su artículo 4o, señala que “al interpretar la ley procesal, el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial” y que la clarificación de las dudas se debe orientar al “cumplimiento de la garantía constitucional del debido proceso”, al respeto del derecho de defensa y al “mantenimiento de la igualdad de las partes”.

Con base en el recuento normativo que antecede, cabe concluir, como lo hizo la Corte en otra oportunidad, **que “el decreto oficioso de pruebas no es una atribución o facultad potestativa del juez”, sino “un verdadero deber legal”** que se ha de ejercer cuando “a partir de los hechos narrados por las partes y de los medios de prueba que estas pretendan hacer valer, surja en el funcionario la necesidad de esclarecer espacios oscuros de la controversia; cuando la ley le marque un claro derrotero a seguir; o cuando existan fundadas razones para considerar que su inactividad puede apartar su decisión del sendero de la justicia material”.





b. ACTUACION DEL JUEZ DENTRO DE PROCESO EJECUTIVO

Al respecto, la Corte ha manifestado:

Página | 7

“Son suficientes las anteriores referencias para concluir que en el expediente del proceso ejecutivo hipotecario existían elementos de juicio que, al menos, hubieran podido generar en el juez una duda razonable acerca de la plausibilidad del reclamo varias veces planteado por la parte demandada, reclamo que, sin embargo, no tuvo eco, pues el fallador orientó su actuación hacia la eficacia del proceso ejecutivo, sin detenerse a esclarecer, como ha debido hacerlo, si el valor que finalmente sirvió como base del remate era adecuado y permitía la prosecución del trámite, sin riesgo para los derechos de la señora Gómez Jiménez.

La Sala no desconoce que el valor surgido del avalúo catastral no fue objetado por la parte demandada en la oportunidad procesalmente dispuesta para el efecto, pero también reitera que, aun cuando los procesos deben cumplir sus etapas, el propósito de lograr la eficacia de la pretensión que mediante ellos se actúa no se cumple realmente si se desatiende el derecho sustancial y la justicia material del caso, pues la auténtica eficacia también comprende el deber de satisfacer estos derroteros y no consiste en el simple impulso del procedimiento, entendido apenas como la sucesión formal de las distintas etapas procesales.

La Sala encuentra que el reclamo de la actora formulado, por distintas vías y en varias ocasiones, así como los elementos que obran en el expediente del proceso ejecutivo, constituyen un principio de razón suficiente para justificar que al juez se le exigiera ejercer las facultades que le permitían atender el deber de actuar oficiosamente, a fin de establecer la idoneidad del avalúo presentado por la parte ejecutante e impedir que a las consecuencias propias de la ejecución se añadieran otras, más gravosas, derivadas del escaso valor que sirvió de base a la diligencia de remate del inmueble dado en garantía.”(Corte Constitucional, Sentencia T-531/10)

Página 7 de 10





Por lo anteriormente expuesto, el avalúo comercial del bien inmueble denominado LOS ARBOLITOS- LA GUADALUPANA, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N. 234-4869, debe valorarse como un todo, un solo terreno, de ahí que el cultivo de limón Tahiti sembrado dentro del predio es un elemento adherido de manera permanente al mismo, por lo cual, el avalúo de este bien inmueble no se puede fracturar en distintas partes y menos cuando es considerado para ser objeto de remate.

Atendiendo a que el avalúo catastral presentado por la parte demandante, si bien no se discute su autenticidad o legalidad; sobre el mismo si se discrepa en cuanto a la fijación del precio real como parámetro legalmente establecido en las reglas correspondientes a los avalúos, en este entendido no solo se considera procedente; sino necesario e indispensable, que en el presente trámite sea tenido en cuenta el avalúo comercial efectuado por el perito JORGE DELGADILLO, perito debidamente registrado y acreditado; que cuenta con la idoneidad necesaria y experiencia para determinar el valor real del inmueble objeto a remate, con el fin de garantizar los derechos de mi poderdante.

La fijación del precio real como parámetro legalmente establecido también tiene la finalidad de proteger los derechos del deudor, cualesquiera sean los supuestos en que se halle, ya que bien puede suceder que el valor del bien rematado no alcance para cubrir el monto de lo debido, caso en el cual al deudor le asiste la tranquilidad de pagar en la mayor medida posible y aún de poner a salvo otros bienes y recursos o de no comprometerlos en demasía. Pero también puede acontecer que el valor del inmueble rematado satisfaga lo adeudado, incluso de manera amplia, en cuyo caso el deudor tiene el derecho a liberarse de su obligación y a conservar el remanente que, sin lugar a dudas, le pertenece.

Como consecuencia de lo anterior, cabe señalar que, sin perjuicio de los derechos e intereses del acreedor y de la obligación de adelantar el proceso y lograr el pago de la deuda, al juez también le corresponde asegurar la protección de los derechos del deudor.





PETICIÓN

PRINCIPAL

Página | 9

De manera respetuosa, Solicito al H. Despacho REPONER la decisión del auto de fecha 8 de septiembre de 2023, y por consecuencia DECLARAR FUNDADAS de manera integral las observaciones al avalúo presentadas por el suscrito y consiguientemente esto acoger de manera integral, el avalúo comercial presentado por la parte ejecutada, avalúo efectuado por el perito JORGE GORDILLO, estimado en la suma total de TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL PESOS (\$3.498.517.000); de conformidad con los argumentos expuestos en el presente libelo.

SUBSIDIARIA

En caso de ser negado el presente recurso de reposición, me permito presentar de manera subsidiaria recurso de APELACIÓN, contra el auto que niegue el presente recurso de reposición, en aras de que sea el H. Tribunal Superior de Distrito Judicial de Villavicencio quien conozca en segunda instancia y resuelva la presente alzada; de conformidad con los argumentos previamente dados.

PRUEBAS Y ANEXOS

1. Avalúo comercial efectuado por el perito Jorge Gordillo.
2. Observaciones al avalúo presentado por la parte ejecutante.





NOTIFICACIONES

Página | 10

El suscrito abogado y su poderdante: Carrera 44 # 20-19 OFI 401 Barrio Buque, en la Ciudad de Villavicencio. En el celular 3114534136 y en el correo electrónico: danielvergel17@gmail.com

Atentamente,

DANIEL SANTIAGO VERGEL TINOCO

C.C N° 1.121.918.173 de V/cio.

T.P. N° 295.402 Del C.S. de la J.

Página 10 de 10





Señores:

JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE PUERTO LOPEZ

E. S. D.

PROCESO	EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICADO	50573318900120190005100
DEMANDANTE	FINACOM S.A.S.
DEMANDADO	INVERSIONES FOLAN C.D. S.A.S.
REFERENCIA	OBSERVACIONES AL AVALUO

DANIEL SANTIAGO VERGEL TINOCO, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.121.918.173 de Villavicencio y portador de la Tarjeta Profesional N° 295.402 del Consejo Superior de la Judicatura; obrando en calidad de apoderado especial de la empresa **INVERSIONES FOLAN C.D. S.A.S.** identificada con NIT No. 901008093-1, antes denominada INVERSIONES CUBIDES DUSSAN S.A.S., por medio del presente escrito me permito presentar **OBSERVACIONES AL AVALUO** allegado por la parte demandante, de conformidad con lo previsto en el numeral 2 del artículo 444 del C.G.P. en los siguientes términos:

1. Dentro del avaluó emitido por el perito, se vislumbra que no hace referencia o citación a la norma que determina el uso del suelo; por cuanto efectúa mención sumaria de la existencia del POT; razón por la cual, no es posible que se determine o establezca el uso del suelo del inmueble objeto de avaluó.
2. El peritaje realizado, al haber sido efectuado sobre un inmueble con destinación rural, no conceptúa o tiene en cuenta el suelo, por cuanto ha de señalarse la clase agrologica del mismo.
3. El peritazgo realizado no se encuentra ajustado a la realidad, por cuanto dentro del mismo no se tiene en cuenta todas las construcciones que se presentan dentro del inmueble; manifiesta que las viviendas de tipo prefabricado es considerado como “móvil” hecho que no es cierto ni técnicamente, ni jurídicamente; por cuanto dada su naturaleza y según el código civil al estar anclado y con bases al suelo se denomina inmueble.





4. En el peritaje aportado no se realiza el avalúo de todas las construcciones inmersas dentro del predio.
5. Dentro del predio a la presente fecha existen cultivos con más de 2 años de siembra, los cuales debieron haber sido objeto de avalúo.
6. Dentro del avalúo, se vislumbra falta de técnica del perito por cuanto manifiesta que el método empleado es el “método comparativo”; no obstante la resolución 620 de 2008 emitida por el IGAC establece que el método idóneo es el “método de comparación o de mercado”.
7. Dentro del desarrollo del peritaje emitido, no se indica el método de costo empleado, el cual decanta en la cuantificación del valor de las construcciones.
8. Entrega vida útiles al bien denominado quiosco de 100 años, no obstante, su vida útil no son 100 años sino 70 años.
9. Al ser un inmueble con destinación rural, la medida de conformidad con la normatividad que regula dicha materia ha de ser dada en Hectáreas; no obstante, se vislumbra que es determinada dentro del avalúo en metros cuadrados.
10. Dentro del estudio de mercado indicado en el avalúo, se manifiesta un “factor área”, sin embargo no explica o manifiesta la procedencia del mismo o de donde surge este.

Atendiendo los anteriores yerros vislumbrados, se considera que el avalúo aportado no cumple con los lineamientos técnicos, ni legales y que el mismo de igual sentido no guarda estrecha relación con la realidad actual del inmueble objeto de tasación.

SOLICITUD

De manera respetuosa, solicito no tener en cuenta el avalúo presentado por la parte demandante, atendiendo los yerros previamente expuestos.





AVALIO APORTADO POR LA PARTE DEMANDA

En atención a los yerros previamente expuestos y de conformidad con lo señalado en el artículo 444 del C.G.P., me permito allegar avaluó efectuado, dentro del cual, se hace de conformidad con lo previsto en las normas técnicas y el cual incorpora en debida forma todos los bienes inmersos dentro de la finca (construcciones, cultivos y bienes muebles).

SOLICITUD ESPECIAL

De manera respetuosa solicito a este H. Despacho tener en cuenta el Avalo aportado de manera adjunta al presente escrito, en mérito de lo anteriormente expuesto.

ANEXOS

1. avaluó y anexos del mismo.

Atentamente,

DANIEL SANTIAGO VERGEL TINOCO

C.C N° 1.121.918.173 de V/cio.

T.P. N° 295.402 Del C.S. de la J.

C.E. danielvergel17@gmail.com





AVALÚO COMERCIAL



**PREDIO LOS ARBOLITOS-LA GUADALUPANA
VEREDA YUCAO
PUERTO LÓPEZ - META – COLOMBIA**

12 DE JULIO DE 2023



1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. SOLICITANTE	Santiago Vergel
1.3. OBJETO DE AVALUO	Determinar el valor comercial de predio.
1.4. DESTINATARIO	Santiago Vergel
1.5. TIPO DE BIEN	Finca.
1.6. TIPO DE AVALUO	Comercial.
1.7. MARCO JURIDICO	Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 IGAC.
1.8. NOMBRE DEL PREDIO	Finca Los Arbolitos-La Guadalupana
1.9. VEREDA	Yucao
1.10. MUNICIPIO	Puerto López
1.11. DEPARTAMENTO	Meta
1.12. USO ACTUAL DEL INMUEBLE	Agrícola
1.13. USO POR NORMA	Suburbano tipo 6 Energías alternativas
1.14. FECHA DE VISITA	5 de julio de 2023
1.15. FECHA DE INFORME	12 de julio de 2023

1.16. TIPO DE VALOR Y DEFINICIONES

- **VALOR DE MERCADO:** La definición clásica dice: “**VALOR DE MERCADO** es el valor de intercambio, expresado en términos de dinero, por el que un bien sería transado en un mercado libre entre un vendedor y un comprador bien informados, que actúan por su propia voluntad, sin presión de ninguna especie, dentro de un tiempo razonable.”

El **VALOR DE MERCADO** también se conoce como **VALOR COMERCIAL** y se establece que es el valor de intercambio, entendiéndose que deberá existir un equilibrio entre la pertenencia del objeto a que se renuncia y lo que se recibe como retribución en dinero; este equilibrio deberá estar conformado por un mercado de libre acceso a vendedores y compradores.

- **VALOR COMERCIAL.** Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de un bien en la fecha de la valoración, habiéndose verificado técnicamente las características del mismo y suponiendo una comercialización adecuada, que existe al menos un comprador potencial y un vendedor correctamente informados y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente por un interés económico y sin un condicionamiento particular en la operación.



2. DOCUMENTOS

2.1 DOCUMENTOS APORTADOS

- Certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 234-4869 de la oficina de registros públicos de Puerto Lopez.

2.2 OTROS DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Acuerdo No. 031 del 10 de Diciembre de 2019, por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto López (Meta) y planos respectivos.

- Imágenes Google Earth.

- Portal IGAC <https://geoportal.igac.gov.co/>

-Portal Colombia en mapas

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIOS

Inversiones Cubides Dussan S.A.S Nit 90110080931

3.2. TITULO DE ADQUISICION

Escritura pública No.6211 del 22-11-2016 Notaria Segunda de Villavicencio.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA

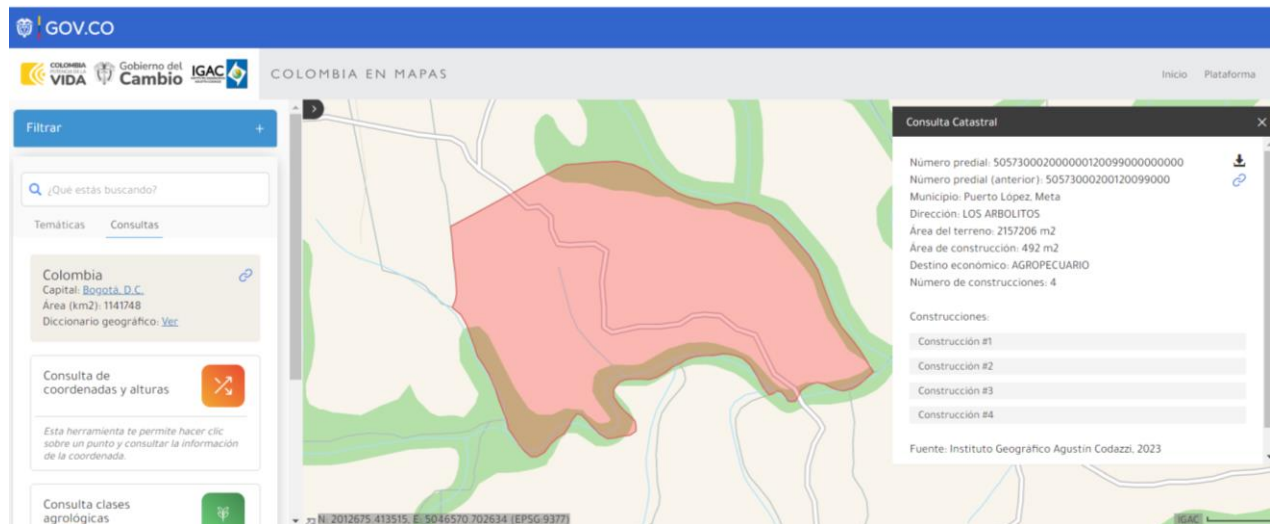
234-4869

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS

Este informe no constituye estudio de títulos.

3.5. INFORMACION CATASTRAL

NUMERO PREDIAL: 505730002000000120099000000000



Nota: información en el Geoportal del IGAC.

4. DESCRIPCION DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Norte: Veredas Chaviva, Humapo, Puerto Guadalupe, Remolinos, Santaya y Potosi
Oriente: Municipio de Puerto Gaitan (Meta)
Sur: Veredas Serrania y Navajas.
Occidente: Vereda Pozones.

4.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE

Predios enfocados a ganadería extensiva de cría, levante y ceba en pastos mejorados tipo *Brachiaria* sp. y pastos naturales, con mediano nivel tecnológico e infraestructura, también se observan cultivos semestrales y cultivos forestales.

4.3. TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

Zona con topografía ligeramente plana y ondulada, pendiente de 3 - 25%.

4.4. CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLÓGICAS

Relieve:	Ligeramente plano y ondulado
Topografía:	Pendientes de 3 - 25%
Altura:	150 – 180 m.s.n.m.
Temperatura:	28°C
Precipitación anual:	1.500 - 2.000 mm.
Piso térmico:	Cálido
Factores climáticos limitantes:	Fuerte verano.



Distribución de lluvias:
Vegetación natural:

Monomodal: abril a noviembre.
Sabanas de pastos naturales.

4.5. SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR

El sector no cuenta con servicios públicos; las vías terciarias se encuentran sin pavimentar principalmente.

4.6. SERVICIOS COMUNALES

Los servicios comunales se encuentran en el casco urbano de Puerto López.

4.7. VIAS DE ACCESO Y TRANSPORTE

Al sector se accede tomando la vía nacional Puerto López-Puerto Gaitán, vehicular, pavimentada, en buen estado.

4.8. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

Nivel socioeconómico medio.

4.9. PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN

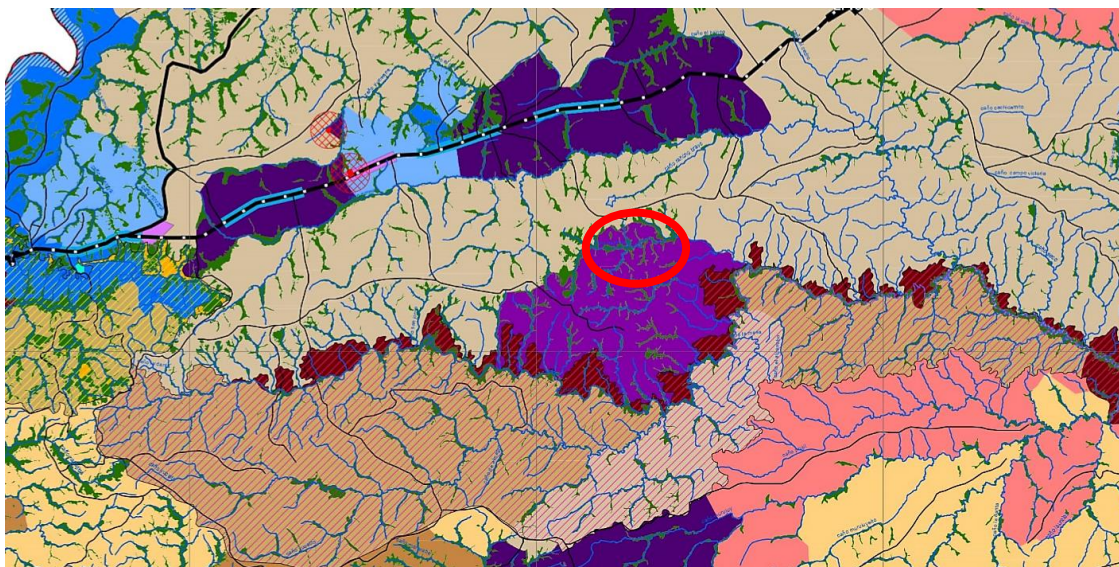
El sector se encuentra relativamente cercano a la zona urbana, tiene buena infraestructura vial, aunque sin pavimento en su mayoría (vías terciarias), servicio de energía en la cercanía a la vía nacional, seguridad, desarrollo pecuario, agrícola con cultivos como maíz, caña, leguminosas y maderables entre otros; además de la actividad industrial con la presencia de empresas petroleras y madereras, lo que se traduce en buenas perspectivas de valorización en el sector, nuevas y mejores tecnologías, así como utilización de mano de obra local.

5. REGLAMENTACION TERRITORIAL

Instrumento: Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Puerto López.

Acuerdo No.: 031 del 10 de diciembre de 2019.

Clasificación del suelo: Suburbano tipo 6 Energías alternativas



CLASIFICACION_Y_AREAS_ACTIVIDAD	
ACTIVIDAD	
	AGRICOLA
	AGROINDUSTRIAL
	AGROPECUARIO
	CENTRO POBLADO
	CONSERVACION
	EXPANSION
	FORESTAL PROTECTOR
	PECUARIO
	PROTECCION
	RESERVA PROVISION SERVICIOS PUBLICOS Y DOTACIONALES
	RESTAURACION
	SUBURBANO TIPO 1 (VIVIENDA CAMPESTRE)
	SUBURBANO TIPO 2 (TURISMO Y ECOTURISMO)
	SUBURBANO TIPO 3 (CORREDOR VIAL SUBURBANO)
	SUBURBANO TIPO 4 (INDUSTRIAL)
	SUBURBANO TIPO 5 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS
	SUBURBANO TIPO 6 ENERGIAS ALTERNATIVAS
	URBANO
	ZONAS PARA GANADERIA Y AGRICULTURA INTENSIVA
	ZONAS PARA GANADERIA Y AGRICULTURA SEMIINTENSIVA
Nombre	
	Área de interes Historico,Cultural, turistico y paisajistico Menegua
	Área de interes Paisajistico y Productivo Yucao
	Aislamiento_Zonas_de_transformacion_1km
	Aislamiento_PTAR_500m

Fuente: Mapa CR-2 Area de actividad suelo rural. EOT Puerto López



Artículo 52°. USOS DEL SUELO RURAL SUBURBANO:

Constituyen los usos del suelo rural suburbano las áreas que tienen una dinámica similar a la urbana, pero con las connotaciones propias del paisaje rural y su condición ambiental; en las que se desarrollan actividades de baja agrupación; ajustadas al marco normativo de la resolución 0580 de 2010, expedida por la corporación ambiental Cormacarena, o la norma que la modifique, sustituya o adicione. Se conforman para su desarrollo, las tipologías del suelo rural suburbano planteadas por el municipio de Puerto López, según su modelo de ocupación para el ámbito rural, en relación a los usos, costumbres, dinámica socio económica, cultural, ambiental, turística y paisajística; y como soporte de las actividades productivas, y de las necesidades habitacionales de la población rural requeridas para el desarrollo del territorio. Entre otros, el destinado para el alojamiento, vivienda campestre; turismo; Corredor Vial Suburbano, Industrial, agroindustrial, de servicios complementarios, y para la localización de la infraestructura para el desarrollo de energías alternativas y de servicios públicos, así como para la localización de equipamientos dotacionales de escala urbano regional.

El suelo suburbano se encuentra definido por los polígonos descritos en el mapa CR-2, ÁREAS DE ACTIVIDAD DEL SUELO RURAL, de la clasificación territorial municipal. Y se compone de seis tipologías, dadas las condiciones específicas de la dinámica en las inmediaciones de cada uno de ellos, siendo estos los siguientes: Suburbano Tipo 1 - Vivienda Campestre; Suburbano Tipo 2 - Turismo y Ecoturismo; Suburbano Tipo 3 - Corredor Vial Suburbano; Suburbano Tipo 4 – Industrial y Agroindustrial; Suburbano Tipo 5 - Servicios Complementarios; Suburbano Tipo 6 - Energías Alternativas.

f. Suburbano Tipo 6. Energías Alternativas UPME-Unidad de Planeación Minero Energética.

Constituye este suelo el destinado para la localización de termoeléctricas, campos solares, eólicos, y todos los relacionados con energías verdes, o limpias, y todas denominadas alternativas; que no podrán estar localizados a menos de 250 metros de asentamientos humanos y equipamientos de salud y educación, o lo que para el efecto determine el marco normativo vigente. Dichas áreas podrán destinarse a recreación pasiva, espacio público y actividades que no impliquen la estadía permanente de personas. Las determinantes ambientales definidas por la autoridad ambiental, serán de obligatorio cumplimiento.

Uso principal	Generación de energías alternativas
Uso complementario o compatible	Actividades recreativas, actividades náuticas y de desarrollo turístico siempre y cuando estén incluidas dentro del plan de manejo ambiental y sean compatibles con la actividad de generación.
Uso condicionado o restringido	Agrícola, pecuario, forestal, agroindustrial.
Uso prohibido	Vivienda, equipamientos de salud y educación y aquellos definidos como prohibidos en el plan de manejo ambiental.



6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN

Para llegar al predio se parte del río Metica en Puerto López y se toma la vía a Puerto Gaitán avanzando 33.3km hasta llegar a la estación de servicio La Sonora, luego se toma la vía al margen derecho y se avanzan 10.8 km siguiendo los letreros informativos de La Guadalupe hasta llegar a la coordenada geográfica Norte 4° 7' 30.16", Oeste 72° 35' 14.07".

6.2. ÁREA DEL TERRENO

FUENTE	HECTÁREAS
Folio de matrícula inmobiliaria	215,7206
Inscrita en Catastro - IGAC	215,7206

6.3. LINDEROS

Descritos en escritura de compraventa.

6.4. VÍAS DE ACCESO AL PREDIO Y VÍAS INTERNAS

Vía nacional que de Puerto López conduce a Puerto Gaitán, vehicular pavimentada y en buen estado.

Vía secundaria sin pavimentar, vehicular, en buen estado general, que conduce al predio

Vía interna vehicular sin pavimentar.

6.5. SERVICIOS PUBLICOS

Energía eléctrica; el agua para consumo y el cultivo es tomada de pozo profundo y corriente hídrica respectivamente.

6.6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Relieve:

Ondulado

Topografía.

Pendientes de 3 - 25%



Altura:	155 – 170 m.s.n.m.
Temperatura promedio:	28°c
Precipitación anual:	1.500 - 2.000 mm.
Piso térmico:	Cálido
Factores climáticos limitantes:	Fuerte verano.
Distribución de lluvias:	Monomodal: abril a noviembre.
Vegetación natural:	Sabanas de pastos naturales.

6.7. FORMA GEOMÉTRICA: Polígono irregular.

6.8.SUELOS:

Municipio: Puerto López, Meta



Identificación general

Número predial: 505730002000000120099000000000
Número predial (anterior): 50573000200120099000
Municipio: Puerto López, Meta
Norte (m): 2012795.232047
Este (m): 5045966.895122
Dirección: LOS ARBOLITOS
Área del terreno: 2157206 m2
Área de construcción: 492 m2
Destino económico: AGROPECUARIO
Número de construcciones: 4
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023
Fecha del reporte: 2023-07-12 20:06:40





Código	Descripción	Área	%
■ 6hs-1	Principales limitantes: Profundidad efectiva muy superficial, saturación de aluminio (>90%), drenaje muy pobre, encharcamientos e inundaciones frecuentes largos Usos recomendados: Cultivos transitorios (arroz, maíz), ganadería extensiva, proyectos forestales protectores y programas forestales para conservación Prácticas de manejo: Obras de drenaje (canales y acequias); adecuado manejo de los pastos evitando la sobrecarga de los potreros. Conservar el recurso hídrico, evitar la tala y quema de los bosques, evitar la caza, utilizar variedades resistentes a la alta saturación de aluminio Estudio: Levantamiento semidetallado de capacidad de uso de las tierras integración Orinoquia Escala: 1:25.000 Año: 2017	89.26 ha	38.62%
■ 6s-5	Principales limitantes: Saturación de aluminio (>90%), profundidad efectiva muy superficial y fragmentos de roca en el perfil del suelo Usos recomendados: Ganadería extensiva, sistemas silvopastoriles, proyectos forestales productores y agroforestales Prácticas de manejo: Conservación de suelos con prácticas culturales como mecánicas, evitar el sobrepastoreo, coberturas vegetales continuas, e incorporación de materia orgánica Estudio: Levantamiento semidetallado de capacidad de uso de las tierras integración Orinoquia Escala: 1:25.000 Año: 2017	141.70 ha	61.30%
■ 7s-1	Principales limitantes: Abundante pedregosidad superficial y dentro del perfil, profundidad efectiva muy superficial, saturación de aluminio entre el (60-90%) Usos recomendados: Programas forestales de producción-protección, tolerantes a suelos extremadamente ácidos y alta saturación de aluminio como Acacia Magnium, Pino Caribe, Caucho Prácticas de manejo: Evitar sobrepastoreo, procurar la formación de capa arable productiva para vencer las limitaciones químicas y físicas, incorporación de materia orgánica, mantenimiento de coberturas vegetales mediante el desarrollo de especies adaptadas a las condiciones locales, evitar las quemas para renovación de pasturas naturales y aislar las zonas con erosión para desarrollar programas de recuperación y protección Estudio: Levantamiento semidetallado de capacidad de uso de las tierras integración Orinoquia Escala: 1:25.000 Año: 2017	0.19 ha	0.08%

Fuente: Geoportal IGAC

- 6.9. FRENTE SOBRE LA VÍA. Acceso al predio por vía pública.
- 6.10. VÍA INTERNA: Vehicular, sin pavimentar, en buen estado.
- 6.11. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS: Postes en madera y alambr de pua, cerca electrica.
- 6.12. RECURSOS HÍDRICOS: Suficientes, de corrientes hídricas y aguas subterráneas.
- 6.13. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA: Cultivo de limon tahiti en etapa vegetativa.
- 6.14. SERVIDUMBRES: Se observa un área de servidumbre tipo plataforma.
- 6.15. CONSTRUCCIONES



ÍTEM	AREA m2	EDAD años	VIDA ÚTIL
kiosco	99,00	40	70
piscina	78,00	40	70
enramada casa principal	140,00	40	70
casa principal	162,00	40	100
enramada casa encargado con baño exterior	121,50	40	70
casa encargado	37,82	40	70
estructura tanque elevado	GLOBAL	40	70

6.16. CULTIVO

Especie: limon tahiti,

Sistema de siembra: tresbolillo con distancia entre 5 y 7 mt entre arboles.

Tecnificación: Media (cuenta con asistencia técnica, riego por goteo, plateo para control de malezas, manejo tecnificado)

Manejo fitosanitario: Bueno

Edad: 2 años aproximadamente

Etapas: Vegetativa o de levante.

Numero de plantas: 18.000 (conforme a información entregada por el encargado de la finca quien asistió la visita).

8. MÉTODOS DE VALUACIÓN

8.1. Para la determinación del valor del terreno objeto de avalúo, se estableció el valor de la hectárea de terreno, de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante el **método de comparación o de mercado**, definido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC así: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

8.2. Para determinar el valor de las construcciones, se aplicó el Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:



$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

V _c	=	Valor comercial
C _t	=	Costo total de la construcción
D	=	Depreciación
V _t	=	Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4.

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 1.5:	$Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2:	$Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5:	$Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3:	$Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5:	$Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4:	$Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5:	$Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1:	El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.
Clase 2:	El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Clase 3:	El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4:	El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5:	El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%

8.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA



Para la determinación del valor del terreno se utiliza el Método de Comparación o de Mercado, teniendo en cuenta que se encontraron ofertas de predios en el sector, lo que permite hacer un análisis estadístico de valores para llegar al valor de mercado del objeto de avalúo.

Para determinar el valor de la construcción se utiliza el método de costo ya que es el único mediante el cual se puede determinar el valor de una construcción.

9. CALCULO VALOR DEL TERRENO

Para determinar el valor de terreno se realizó investigación indirecta del mercado inmobiliario en el sector, consistente en la investigación de ofertas y/o ventas en el sector, por internet e información con inmobiliarios.

Dada la diferencia en algunas características, el análisis estadístico se realizó mediante el proceso de homogeneización, con el objeto ajustar las diferencias de los predios, cumpliendo con la condición de hacerlos comparables y semejantes, para determinar un resultado de valor de mercado confiable.

Analizados los resultados del proceso estadístico y homogeneización de los datos de mercado, para el terreno se adopta el valor comercial por hectárea de **\$11.230.000**



Nº	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO ÁREA (ha)	S/ha	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR PASTOS Y CULTIVOS	HOMOGENIZACIÓN POR TAMAÑO	# VECES TAMAÑO	VALOR TERRENO HOMOGENIZADO S/ha	OBSERVACIONES	FUENTE	TELÉFONO
1	FINCA	Km 92+100 (D) Pro. López-Gatón, ingresa 12 km. V. Caribare.	\$ 500.000.000	5%	\$ 475.000.000	35,00	\$ 12.885.714	\$ 0	\$ 24.000.000	0,8	6,2	\$ 10.398.571	400 m con chofa sobre el río Meta, terreno plano y ligeramente inclinado. (San Antonio, 59573000000110069000)	https://www.fincasriz.com.co/finca/efrica-en-veredas-lareyes/puerto-galan/629312	313-6387312
2	FINCA	Km 74 (D) Pro. López-Gatón, ingresa 15 km. Lot# 1. V. Yucato	\$ 2.100.000.000	5%	\$ 1.995.000.000	70,00	\$ 12.785.714	\$ 250.000.000	\$ 850.000.000	0,9	3,1	\$ 11.507.143	50 has en caño, a punto de producir. Casa de 2 años 110 M ² , energía solar. Bodega para almacenamiento de productos agrícolas. (C.C. 59573000000120000000)	https://www.fincasriz.com.co/finca/efrica-en-veredas-lareyes/puerto-galan/629312	313-6884462
3	FINCA	Finca Santa Teresa, hoy La Argüilla, vereda Nuevas	\$ 7.000.000.000	5%	\$ 6.650.000.000	700,00	\$ 9.442.857	\$ 40.000.000	\$ 0	1,1	3,2	\$ 10.397.143	Via de acceso sin pavimentar, terreno ondulado, ganadería	Edardo Rios 3108179337	
4	FINCA	Km 29 Vía Puerto Gatón, vereda Yumena.	\$ 4.600.000.000	5%	\$ 4.370.000.000	355,00	\$ 11.887.324	\$ 150.000.000	\$ 0	1,0	0,6	\$ 11.887.324	Via de acceso sin pavimentar, terreno ondulado, ganadería, cultivos de maíz, caña, café, cítricos, cemento	https://casas.milla.com.co/finca/finca-efrica-en-veredas-lareyes/puerto-galan/629312	
5	FINCA	Vereda Yucato	\$ 7.800.000.000	5%	\$ 7.410.000.000	657,00	\$ 10.898.021	\$ 250.000.000	\$ 0	1,0	0,3	\$ 10.898.021	Para desarrollo proyecto plantación productivo PECUARIO ya habilitado por FINAGRO, Se vende finca en Puerto López, Meta, 657 hectáreas. 100% sembrado de maíz	https://www.bienesraiz.com.co/finca/finca-efrica-en-veredas-lareyes/puerto-galan/629312	1106-8899-12121212
6	FINCA	Vereda Menegua	\$ 2.400.000.000	10%	\$ 2.160.000.000	146,00	\$ 12.397.260	\$ 350.000.000	\$ 0	1,0	1,5	\$ 12.397.260	para explotación agropecuaria, Casa de 6 hab., 2 baños, cocina, sala, comedor, lavadero, lavaplatos, sanitarios, techos, conser, laguna y ríos, veraneros, ondulado con serena	https://www.metrocuadado.com/finca/efrica-en-veredas-lareyes/puerto-galan/629312	
										PROMEDIO		\$ 11.230.340			
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR		\$ 841,49			
										CORRIENTE DE VARIACIÓN		7,29%			
										VALOR INFERIOR		\$ 12.072.289			
										VALOR SUPERIOR		\$ 10.389.351			
										valor adoptado		\$ 11.230.000			

tamaño (# veces)	castiga	bonifica
menor a 3	1	1
4 a 6	0,9	1,1
7 a 10	0,8	1,2

Nota: Tabla de homogenización por tamaño
Fuente: Libro valoración de predios agrarios, Oscar Borrero Ochoa y otros. Pag 55.



10. CÁLCULO VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Para determinar el valor de la construcción por metro cuadrado se estima su costo de reposición a nuevo teniendo como referencia presupuestos de obra consultados de inmuebles similares, y se deprecia teniendo en cuenta el estado de conservación y edad:

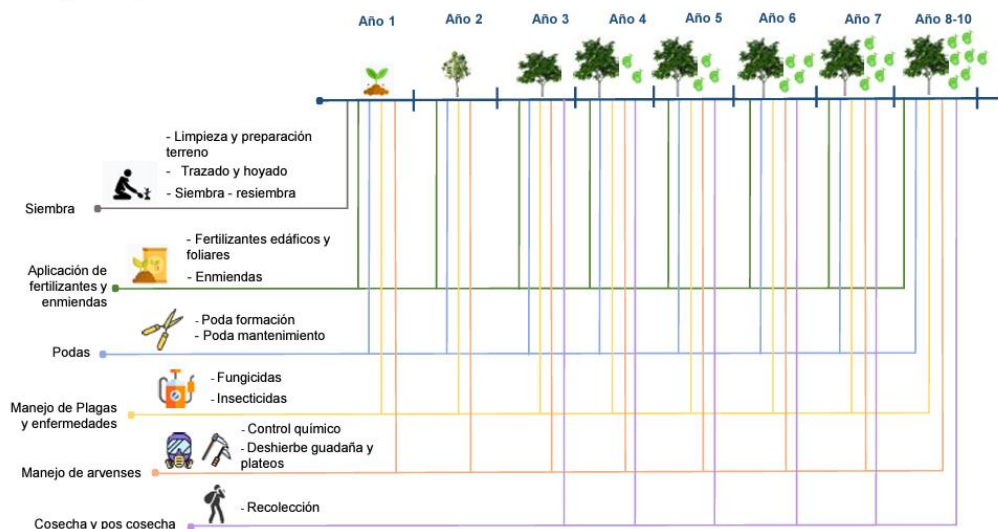
ÍTEM	AREA m2	EDAD años	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR TOTAL DEPRECIADO
kiosco	99,00	40	70	57,14%	2	46,32%	\$1.000.000	\$463.200	\$536.800	\$ 53.143.200
piscina	78,00	40	70	57,14%	2	46,32%	\$800.000	\$370.560	\$429.440	\$ 33.496.320
enramada casa principal	140,00	40	70	57,14%	2	46,32%	\$350.000	\$162.120	\$187.880	\$ 26.303.200
casa principal	162,00	40	100	40,00%	2	29,82%	\$1.500.000	\$447.300	\$1.052.700	\$ 170.537.400
enramada casa encargado con baño exterior	121,50	40	70	57,14%	2	46,32%	\$130.000	\$60.216	\$69.784	\$ 8.478.756
casa encargado	37,82	40	70	57,14%	2	46,32%	\$700.000	\$324.240	\$375.760	\$ 14.211.243
estructura tanque elevado	GLOBAL	40	70	57,14%	2	46,32%	\$6.000.000	\$2.779.200	\$3.220.800	\$ 3.220.800
TOTAL									\$ 309.390.919	

11. CÁLCULO VALOR DEL CULTIVO

Dado que el cultivo se encuentra en etapa vegetativa o de levante el avaluo corresponderá a los costos de inversión a la fecha (Fuente: Libro Valoración de predios agrarios, autor Oscar Borrero Ochoa y otros, pag 144).

Teniendo en cuenta que no fueron aportados los costos de inversión, se procede a realizar consulta de fuentes idóneas; en este caso Finagro, en donde se indexa el valor a la fecha del avaluo mediante índice de precios al productor (factor de indexación 2.1):

La siguiente ilustración muestra las actividades anuales que se deben realizar periódicamente durante el ciclo completo de producción de limón Tahiti:





Valores COP en miles

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Costos (A)					
Mano de Obra	\$ 3.070	\$ 2.250	\$ 2.205	\$ 2.208	\$ 2.962
Insumos	\$ 2.496	\$ 296	\$ 706	\$ 511	\$ 1.041
Subtotal costos	\$ 5.566	\$ 2.546	\$ 2.911	\$ 2.719	\$ 4.003
Ingresos (B)					
Productividad kg/ha 1. ^{ra} calidad (C)	0	0	490	840	4.550
Productividad kg/ha 2. ^{da} calidad (D)	0	0	210	360	1.950
Precio COP/kg 1. ^{ra} calidad (E)	\$ 0,95	\$ 0,95	\$ 0,95	\$ 0,95	\$ 0,95
Precio COP/kg 2. ^{da} calidad (F)	\$ 0,8	\$ 0,8	\$ 0,8	\$ 0,8	\$ 0,8
Subtotal Ingresos [(C×E) + (D×F)]	\$ 0	\$ 0	\$ 633	\$ 1.086	\$ 5.882
Utilidad (B-A)	-\$ 5.566	-\$ 2.546	-\$ 2.278	-\$ 1.633	\$ 1.879

	Año 6	Años 7-10	Total ciclo	% Part.
Costos (A)				
Mano de obra	\$ 3.375	\$ 4.365	\$ 33.531	69
Insumos	\$ 1.291	\$ 2.136	\$ 14.885	31
Subtotal costos	\$ 4.666	\$ 6.501	\$ 48.416	100
Ingresos (B)				
Productividad Kg. /Ha. 1. ^{ra} calidad (C)	6.300	10.500	54.180	
Productividad Kg. /Ha. 2. ^{da} calidad (D)	2.700	4.500	23.220	
Precio COP/Kg. 1. ^{ra} calidad (E)	\$ 0,95	\$ 0,95	\$ 0,95	
Precio COP/Kg. 2. ^{da} calidad (F)	\$ 0,8	\$ 0,8	\$ 0,8	
Subtotal ingresos [(C×E)+(D×F)]	\$ 8.145	\$ 13.575	\$ 70.047	
Utilidad (B-A)	\$ 3.479	\$ 7.074	\$ 21.631	

Fuente: Finagro, agroguia limon tahiti

Calculos de indexación:

ÍTEM	COSTOS			
	nov-17		jul-23	
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 1	AÑO 2
mano de obra	\$ 3.070.000	\$ 2.250.000	\$ 6.447.000	\$ 4.725.000
insumos	\$ 2.496.000	\$ 296.000	\$ 5.241.600	\$ 621.600
subtotal/ha	\$ 5.566.000	\$ 2.546.000	\$ 11.688.600	\$ 5.346.600
total/ha	\$ 8.112.000		\$ 17.035.200	

Arboles/ha	400
valor/arbol	\$ 42.588
# arboles sembrados	18.000
valor total cultivo	\$ 766.584.000



Índice de Precios del Productor. ¹											
(Base: Diciembre 2014=100)											
	Producción Nacional ^{1,2}				Oferta Interna ^{1,3}				Procedencias ¹		
	Producción Nacional	Agricultura, ganadería y pesca	Minería	Industria	Oferta Interna	Agricultura, ganadería y pesca	Minería	Industria	Producidos para Consumo Interno	Importados	Exportados
Septiembre	106,90	116,91	88,41	109,99	110,58	116,14	97,44	110,33	109,60	112,89	99,97
Octubre	107,19	116,59	90,57	109,88	110,66	115,84	101,29	110,29	109,73	112,86	100,67
Noviembre	109,24	116,96	96,69	111,15	111,80	115,83	105,27	111,47	110,10	115,81	107,03
Diciembre	107,76	116,76	91,10	110,56	111,34	115,70	102,43	111,09	110,08	114,35	101,84
2017 Enero	108,12	118,57	90,66	110,84	111,74	117,50	103,04	111,24	110,95	113,62	100,88
Febrero	107,48	117,65	88,15	110,78	111,50	116,34	102,24	111,17	111,00	112,67	98,49
Marzo	107,31	118,39	85,84	111,02	111,83	117,57	101,60	111,41	111,04	113,71	97,80
Abril	106,87	118,11	85,88	110,41	111,29	117,10	102,92	110,77	110,88	112,26	96,62
Mayo	106,39	117,45	83,38	110,52	111,33	116,11	102,05	111,02	110,59	113,10	95,66
Junio	105,86	117,11	81,03	110,46	111,24	115,76	98,25	111,16	110,25	113,61	94,64
Julio	107,10	116,98	86,04	110,93	111,81	115,49	104,30	111,59	110,48	114,97	98,45
Agosto	107,70	117,03	88,89	111,02	112,00	115,91	109,14	111,51	111,17	113,96	98,83
Septiembre	108,17	115,35	91,48	111,34	111,88	114,51	112,12	111,44	111,30	113,25	100,18
Octubre	109,04	116,19	94,73	111,55	112,19	115,21	115,15	111,56	111,50	113,82	102,74
Noviembre	110,76	117,34	101,85	111,90	113,26	116,20	125,79	112,16	112,48	115,09	106,35
Diciembre	111,29	117,77	103,71	112,07	113,41	116,42	126,22	112,29	112,83	114,78	107,35
2023 Enero	185,05	263,61	190,30	167,72	179,15	266,20	218,02	163,21	181,82	172,82	193,30
Febrero	187,15	271,32	189,40	169,51	181,23	272,36	222,06	164,54	184,34	173,86	194,32
Marzo	185,11	269,80	178,20	169,90	181,20	271,94	214,63	164,94	184,57	173,23	186,48
Abril	182,27	258,08	173,71	169,32	179,26	260,63	215,67	164,36	183,23	169,85	179,80
Mayo	178,28	248,08	160,13	169,20	177,47	250,03	204,84	164,43	180,86	169,43	171,68
Junio (pr*)	173,46	241,13	147,63	166,92	174,91	243,88	194,44	162,84	179,68	163,59	157,53

Fuente: IPP del DANE

12. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el efecto se tuvieron en cuenta elementos intrínsecos y extrínsecos inherentes al inmueble, las mejoras y su infraestructura, considerados determinantes al efectuar la valuación.

12.1 DEL INMUEBLE

-La reglamentación territorial del municipio establece que el uso es suburbano tipo 6 conforme a superposición de planos del POT sobre Google Earth.

- No se observan problemas de orden público, este se encuentra controlado por las fuerzas militares y de policía.

-Disponibilidad de aguas (superficiales y profundas) para actividades económicas.

-La infraestructura con que cuenta el sector de localización (ejes viales terrestres en buen estado de mantenimiento, redes de energía, acueducto y alcantarillado veredal.

-La topografía ondulada y ligeramente plana.

-La ubicación del predio en estudio

-Al predio se accede por vía pública vehicular sin pavimentar en buen estado general.

-La localización del predio a 44.1 km aproximadamente del casco urbano de Puerto López.

-El predio presenta construcciones y cultivo de limon tahiti, los cuales son objeto de avaluo conforme fue solicitado por el contratante.



-No se valora el corral dada la obsolescencia funcional y mal estado de conservación.

13. CONCEPTO DE LA GARANTIA

Teniendo en cuenta las diferentes variables analizadas, el valuador conceptúa que el inmueble puede ser utilizado en una operación inmobiliaria, comercial o crediticia, sin restricción alguna.

14. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Queda terminantemente prohibida la publicación parcial o total del presente informe, cualquier referencia al mismo, a sus cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El Avaluador declara que el presente avalúo se desarrolló bajo las siguientes Normas de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y del Servicio de Avalúos – USN AVSA del ICONTEC – R.N.A.:

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02 “Contenido de Informe de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales”, Noviembre 17 de 2009.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 01. “Bases para la determinación del valor de mercado”, Noviembre 29 de 2010.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 03. “Contenido de informes de valuación”. Septiembre 10 de 2009.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04 “Código de Conducta del Valuador”. Septiembre 10 de 2009.

Por lo anterior, se confirma que:

- a. Las descripciones de los hechos presentes en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- b. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- c. El valuador no tiene intereses en los bienes objeto de estudio.
- d. Los honorarios del valuador no dependen en aspecto alguno del informe.
- e. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- f. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y actividad.
- g. El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- h. El valuador ha realizado una visita personal a los bienes objeto de valoración.



- i. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

16. INDEPENDENCIA, IMPARCIALIDAD, CONFIDENCIALIDAD Y RESPONSABILIDAD

El evaluador declara que no tiene parentesco alguno de consanguinidad o afinidad con el solicitante del encargo valuatorio, ni con el propietario del inmueble, que no tiene interés actual, conflicto de intereses, inhabilidad o incompatibilidad que le impida desarrollar de manera autónoma, idónea y confiable el presente avalúo.

El evaluador confirma que el presente informe de valuación es confidencial para las partes, está dirigido al solicitante, con el propósito de conocer el valor comercial (de mercado). Además, el valuador no acepta responsabilidad alguna, ante tercera parte, ni por la utilización inadecuada del informe.

El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes inmuebles, a la propiedad valuada o el título legal de la misma. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El valor calculado se entiende actual, por lo tanto, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en el sector o en el inmueble, alteración del orden público y fluctuaciones del mercado, harán que la valuación pueda perder vigencia en el tiempo. En condiciones normales del mercado se considera que la presente valuación tiene una vigencia de un (1) año.



17. RESULTADO DE AVALUO COMERCIAL

FECHA: 12 de julio de 2023
CLASE DE INMUEBLE: Finca
NOMBRE DEL PREDIO: Los Arbolitos-La Guadalupana
VEREDA: Yucao
MUNICIPIO: Puerto López
DEPARTAMENTO: Meta.

ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR
TERRENO	ha	215,7206	\$ 11.230.000	\$ 2.422.542.338
CONSTRUCCIONES	GLOBAL			\$ 309.390.919
CULTIVO LIMON TAHITI	arbol	18.000	\$ 42.588	\$ 766.584.000
TOTAL				\$ 3.498.517.257
TOTAL AJUSTADO				\$ 3.498.517.000

SON: TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS DIECISIETE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE.

El valor comercial (de mercado) del presente inmueble (derecho pleno de propiedad), es su valor más probable en el mercado inmobiliario, es decir, el precio que se obtendría en una operación normal de compraventa, en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada. No se ha intentado rendir una opinión sobre los títulos observados, ni cualquier otra materia de carácter legal. Hemos asumido que los datos suministrados y su área corresponden a la realidad.

JORGE DELGADILLO SÁNCHEZ
Especialista en avalúos
R.A.A AVAL-86056853



REGISTRO FOTOGRÁFICO

ACCESO Y VISTA INTERNA







KIOSCO



PISCINA





ENRAMADA CASA PRINCIPAL



CASA PRINCIPAL





ENRAMADA CASA ENCARGADO



CASA ENCARGADO





CULTIVO LIMON TAHITI





UBICACIÓN DEL PREDIO





CERTIFICACIÓN AVALUADOR



PIN de Validación: b0550a8f



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JORGE HUMBERTO DELGADILLO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 86056853, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-86056853.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE HUMBERTO DELGADILLO SANCHEZ 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
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, minas, daños ambientales, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b0550a8f



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Puentes, acueductos y conducciones.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0550a8f



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Artes, joyas, orfebrería, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Muebles no clasificados en otra especialidad, semovientes, animales.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, nombres comerciales, prima comercial, otros similares.

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0550a8f



Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Ene 2017

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, 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 vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, 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 Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, 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 vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, 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 INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: VILLAVICENCIO, META
Dirección: CARRERA 31 N° 37 - 71, OFICINA 501
Teléfono: 3142938976
Correo Electrónico: delgadillo.correo@gmail.com

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

Técnico Laboral Por Competencia en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional.



PIN de Validación: b0550a8f



Ingeniero Agrónomo - Universidad de los Llanos.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	12 Jul 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JORGE HUMBERTO DELGADILLO SANCHEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 86056853.

El(la) señor(a) JORGE HUMBERTO DELGADILLO SANCHEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b0550a8f

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 seis (06) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal