



4

AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		REGIONAL: BOGOTA		OFICINA: GRANADA	
DATOS DE LOS CLIENTES					
PRIMER NOMBRE: SAMUEL	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: HERNANDEZ	SEGUNDO APELLIDO: CRUZ	NUMERO DE IDENTIFICACION: 17 265 100	TELEFONO: 3183677181
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION: El Oasis		VEREDA: Santa Isabel	MUNICIPIO: Puerto Concordia	DEPARTAMENTO: Meta	
DESTINO O USO DEL INMUEBLE: RURAL		TIPO DE INMUEBLE: FINCA		ESTRATO SOCIOECONOMICO: SIN ESPECIFICACION	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE: SAMUEL	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO: HERNANDEZ	SEGUNDO APELLIDO: CRUZ	NUMERO DE IDENTIFICACION: 17 265 100	TELEFONO: 3183677181
REGISTRO CATASTRAL NRO 504500001000000040037000000000	MATRICULA INMOBILIARIA Z36-47500	ESCRITURA DE ADQUISICION No 692	FECHA DE LA ESCRITURA 27/12/2000	NOTARIA No Incora	CIUDAD DE LA NOTARIA Villavicencio
ZONA UBICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR					
COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS					
LATITUD		LONGITUD		TIPIFICACION	
2° 47' 30.292"		-72° 40' 29.483"		ACCESO	
2° 47' 32.54"		72° 40' 31.56"		LINDERO 1	
2° 47' 28.82"		72° 40' 28.59"		LINDERO 2	
				CONSTRUCCION U OTROS	
FECHA VISITA: 07/09/2019		FECHA INFORME: 08/10/2019		FECHA APLICACION: 08/10/2019	

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:					
TIPO DE ACTIVIDAD NINGUNA	DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION				
2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:					
La economia municipal se centra principalmente por las actividades agropecuarias, explotacion de la madera, pesca artesanal, comercio formal. Los productos que mas se cultivan son: yuca, maiz, platan, caña, y algunas frutas como el araza y el borjé. La ganaderia es de tipo extensivo, por el hecho de que la mayoría de las fincas ganaderas, aprovechan los pastos de las sabanas naturales como fuente de alimentación para sus reses, estos pastos no son muy nutritivos, así que el ganado tiene que consumir altas cantidades teniendo que abarcar para ello grandes extensiones de territorio, esto trae como resultado una muy baja productividad media por hectárea.					
2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:					
Puerto Concordia es un Municipio que se encuentra ubicado geográficamente en la parte sur del departamento del Meta, su cabecera está localizada en la margen izquierda del río Ariari, a los 20° 41' 24" de latitud norte y 72° 45' 16" de longitud oeste; tiene una altura sobre el nivel del mar de 200 m.					
2.4 SERVICIOS COMUNALES:					
Escuela					
2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:					
MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR TERRESTRE	SI EXISTE VIA TERRESTRE SELECCIONE EL TIPO DE VIA Camino a pie o bestia				
2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Media					
2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
no	no	no	no	no	

3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO						
Saliendo del centro poblado el prototipo se continua la vía hacia puerto concordia 12 km más adelante se desvía a la izquierda se continua 7.8 km y se gira a la derecha 4.8 y se toma a la izquierda atravesando predio vecino 900 metros aproximadamente.						
3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO						
EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	no	QUE TIPO DE ACCESO ES	Camino a pie o bestia	CONDICION DEL ACCESO	regular	
3.3 UBICACION Y DESCRIPCION CON RESPECTO AL MUNICIPIO MAS CERCANO						
Departamento	Municipio Cercano	Medio de Transporte de acceso principal a la finca:	Medio de Transporte secundario a la finca:	Distancia en Km.:	Tiempo Recorrido: Horas	Tiempo Recorrido: Minutos
Meta	Puerto Concordia	TERRESTRE	TERRESTRE	30	1	



3.4 DESCRIPCIÓN DE LA EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE		
TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
NINGUNA		no tiene

3.5 LINDEROS	
Contenidos en la resolución 0692 del 27-12-2000 Incora Villavicencio	

3.6 SERVICIOS PÚBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
no	no	no	no	no	

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	
no	OBSERVACIONES

4. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	
4.1 AREA	
Area total (has): 47.0170	Fuente: Certificado de Tradición y Libertad

4.2 REGLAMENTACIÓN SOBRE USO DEL SUELO:		
CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	Acuerdo del 2001. Artículo 15. Organización y división territorial. Artículo 19. Suelo rural	Plan de Ordenamiento Territorial

4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO					
CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
VI	Plano a ligeramento ondulado y fuertemente inclinado	De 3% a 50%	47.0170	IGAC	Las limitaciones de uso mas severas son: saturación con aluminio mayor de 60% y fertilidad muy baja, difícilmente corregible.

4.4 RECURSOS HIDRICOS			
TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO Y OBSERVACIONES
NATURALES:			
No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene
ARTIFICIALES:			
No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCIONE CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
iguales	Topografía plana

4.6 SERVIDUMBRES							
TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?							
CLASE AGROLÓGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACION
No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene	No Tiene

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION
No tiene



5.1. JAGÜEYES						5. MEJORAS	
Descripción y Uso	Área	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	\$ Unidad	Valor total		
No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene		

5.2 CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	No Plántulas	\$ por ha	\$ Cultivo
No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene

5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene

5.4 CERCAS					
Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total
De postes de madera	3000	Alambre de púas pastera en madera	buono		

6.1 METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA			6. INVESTIGACIÓN ECONOMICA Y CALCULOS			
Justificación de la Metodología:			SI	COMPARACION O DE MERCADO		
Se compararon predios de la zona con características similares para determinar el valor del terreno por hectárea, teniendo en cuenta el tamaño del lote, cercanía a zonas urbanas, vocación, vías de acceso, topografía, clase agrológica y posibilidades de comercialización.			NO	COSTO DE REPOSICIÓN		
			NO	RESIDUAL		
			NO	CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS		
			OTRO	otro metodología		

6.2 ANALISIS VALOR DEL TERRENO							
TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR HECTAREA VI	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Oferta	https://co.tiuz.com/inmuebles/venta/terreno/inca-en-puerto-concordia-meta/5343930	3219698101	3 337 295	-	-	-	-
Oferta	http://www.notaruncios.com/apartamento-casa-en-alquiler/meta/se-vende-inca-en-puerto-concordia-meta-14363.html?utm_source=casas.mitula.com.co&utm_medium=referral	313 8049212	3 580 000	-	-	-	-
Oferta	https://www.casas.com.co/inmueble/541326	3105728858	3 720 000	-	-	-	-
Oferta	Ramon Jaramillo	310 2671221	3 558 442	-	-	-	-
MEDIA ARITMETICA			3 548 934	-	-	-	-
DESVIACION ESTANDAR			158 230	-	-	-	-
COEFICIENTE DE VARIACION			4.459%	-	-	-	-



CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
Clase VI	\$3.550.000	47,0170	\$166.910.350
SUBTOTAL TERRENO			\$ 166.910.350

6.3 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS							
TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	SERIAL	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL REMANENTE	CAPACIDAD OPERACIONAL	VALOR
No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene	No tiene
SUBTOTAL MAQUINARIA							

6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO		
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada	De 1 (uno) a 3 (tres) años	El predio no cuenta con vías de acceso

RESUMEN VALORES PARCIALES

VALOR TERRENO	\$ 166.910.350
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	\$ 166.910.350
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	
VALOR TOTAL DEL AVALUO	\$ 166.910.350
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

VALOR EN LETRAS	CIENTO SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE
-----------------	---

Martha Lucia Reyes Peña
FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

[Firma]
FIRMA PROFESIONAL EXTERNO

GESTION VALUATORIA E INGENIERIA S.A.S.
NOMBRE DEL AVALUADOR: Martha Lucia Reyes
NRO DE IDENTIFICACION: 1.120.364.159
NRO RAA: AVAL-1120364159

GESTION VALUATORIA E INGENIERIA S.A.S
NOMBRE DEL AVALUADOR: Yuly Andrea Maldonado Sanabr
NRO DE IDENTIFICACION: 1032410711
NRO RAA: Aval-1032410711

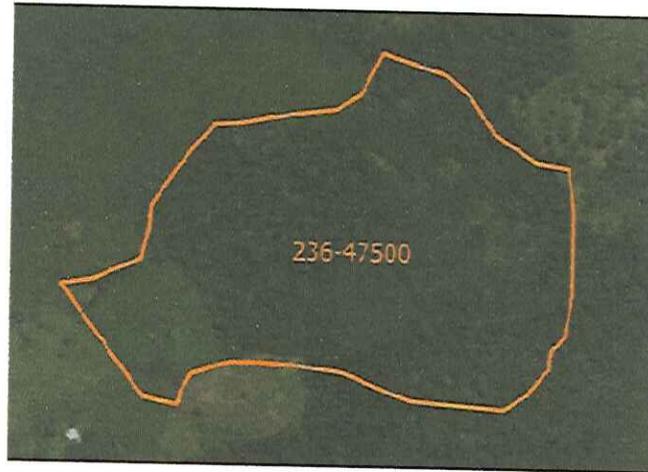
OBSERVACIONES ESPECIALES
ANOTACION N° 007.Fecha 07-03-2019 Radicación: 2019-236-6-1456 Doc: Oficio 3252 del 24-09-2018 Juzgado único promisorio del circuito de San José del Guaviare. ESPECIFICACION: Medida cautelar: 0429 Embargo ejecutivo con acción real proceso hipotecario con radicado N° 2019-00064-00. Comunicado mediante auto de fecha 06-09-2018. Banco Agrario de Colombia (Certificado de Tradición y Libertad)
El valor de Cercas se considera como obras adherentes en la tierra y dado que en la investigación de mercado no es una característica que influya en valor de la finca este no se considera, así como el área de bosques no se considera un valor que se separe del valor de terreno que se comercializa dado que es una característica recurrente en las fincas del sector.
Este informe no hace un análisis jurídico sobre los documentos facilitados.
De conformidad con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el ministerio de desarrollo económico, el presente avalúo tiene la vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones o intrínsecas que puedan afectar el valor se conservan.
El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene Interés personal y sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesados en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe solo sus análisis profesionales.
El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecte el bien inmueble a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
El evaluador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de este, salvo en el caso en el que el informe sea solicitado por la autoridad competente.

ANEXO 1 ESQUEMA DISTRIBUCION DEL PREDIO
--

ANEXO 2 UBICACION DEL PREDIO

ANEXO 3 REGISTRO FOTOGRAFICO

Anexo 1



Anexo 2



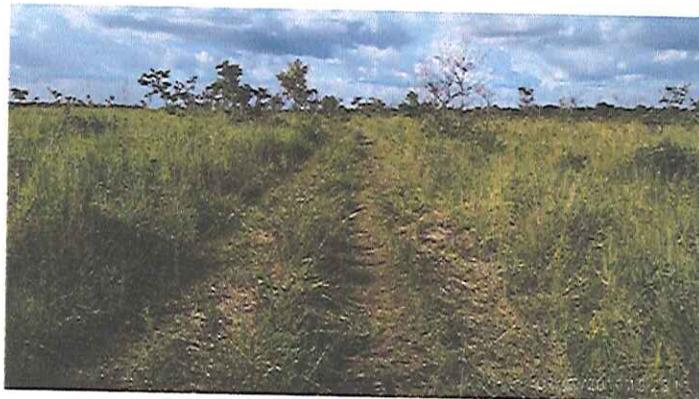
Camino de ingreso al predio



Acceso al predio



Vía de acceso al predio



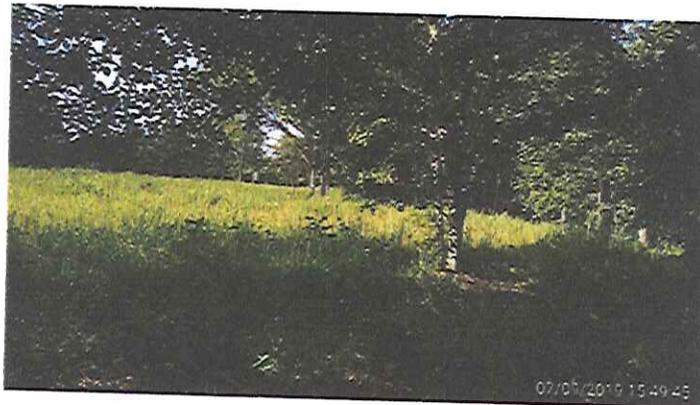
Camino



Lindero



Lindero



Predio



Lindero



Predio



Predio



Predio



Predio



Predio





CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

CERTIFICADO No.: 4488-567206-80397-0
FECHA: 21/7/2020

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: HERNANDEZ CRUZ SAMUEL identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 17265100 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACION FISICA

DEPARTAMENTO:50-META
MUNICIPIO:450-PUERTO CONCORDIA
NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0004-0037-0-00-00-0000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0004-0037-000
DIRECCIÓN:EL OASIS
MATRÍCULA:236-47500
ÁREA TERRENO:47 Ha 170.00m²
ÁREA CONSTRUIDA:76.0 m²

INFORMACION ECONOMICA

AVALUO:\$ 18,314,000

INFORMACIÓN JURÍDICA

NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	HERNANDEZ CRUZ SAMUEL	CÉDULA DE CIUDADANÍA	000017265100
TOTAL DE PROPIETARIOS:			1

El presente certificado se expide para JUZGADOS O ENTIDADES (EXENTOS DE PAGO).

YIRA PÉREZ QUIROZ

JEFE OFICINA DE DIFUSIÓN Y MERCADEO DE INFORMACIÓN.

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, los municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO) y el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: contactenos@igac.gov.co.