



Humberto Pacheco Alvarez
Magister Derecho Contencioso Administrativo

Señor

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL MORELIA - CAQUETA

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.
DEMANDADO: GUILLERMO NUÑEZ
RADICADO: 2020-00025-00

HUMBERTO PACHECO ALVAREZ, mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Florencia Caquetá, identificado con la cédula de ciudadanía No 17'632.403 expedida en Florencia, abogado con Tarjeta Profesional No 167.635 del C.S. de la J., atentamente me permito adjuntar al presente escrito el avalúo del inmueble debidamente embargado y secuestrado en este proceso, practicado por la firma profesional evaluadora Gestión Valuatoria y Gestión S.A.S.

Lo anterior dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 444 del Código General del Proceso.

Del señor Juez, atentamente,

HUMBERTO PACHECO ALVAREZ

C. C. N° 17.632.403 de Florencia

T. P. 167.635 del C. S. de la J.

AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL
--------------------------	-------

1. INFORMACION BASICA

DESTINATARIO DE LA VALUACION		REGIONAL:		OFICINA:	
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		SUR		FLORENCIA	
NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:	
GUILLERMO	NUÑEZ		17625766	3102291984	
NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION:		VEREDA:	MUNICIPIO:	DEPARTAMENTO:	
CORINTO		PUERTO COLOMBIA	Moreña	Caquetá	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE:		TIPO DE INMUEBLE:		ESTRATO SOCIOECONOMICO:	
RURAL		FINCA		ESTRATO 1	
DATOS DE LOS PROPIETARIOS					
PRIMER NOMBRE:	SEGUNDO NOMBRE:	PRIMER APELLIDO:	SEGUNDO APELLIDO:	NUMERO DE IDENTIFICACION:	TELEFONO:
GUILLERMO		NUÑEZ		17625766	3102291984
REGISTRO CATASTRAL NRO	MATRICULA INMOBILIARIA	ESCRITURA DE ADQUISICION No	FECHA DE LA ESCRITURA	NOTARIA No	CIUDAD DE LA NOTARIA
000200101460000101	420-13572	2877	17-08-2007	PRIMERA	FLORENCIA
ZONA UBICACION UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR		COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS			
Zona Relativamente Homogénea No. 1 — De Cordillera		LATITUD	LONGITUD	TIPIFICACION	
		1.2691784	-75.6514588	ACCESO	
		1.2692339	-75.6514634	LINDERO 1	
		1.2702922	-75.641656	LINDERO 2	
FECHA VISITA:		FECHA		FECHA APLICACION:	
2021-09-08T12:00Z		2021-09-22T16:39:06.926Z		2021-09-22T16:39:06.926Z	

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:					
TIPO DE ACTIVIDAD	DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION				
AGROPECUARIA	Ganadería				
2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:					
El municipio de Moreña se localiza al suroccidente de la ciudad de Florencia, capital del departamento del Caquetá, el municipio es eminentemente rural, la actividad económica se deriva principalmente de la ganadería, la agricultura y el turismo.					
2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:					
Su territorio se distribuye en cuatro grandes paisajes geomorfológicos: paisaje de Montaña, paisaje de Piedemonta, paisaje Lomerío amazónico y el paisaje de Valle aluvial.					
2.4 SERVICIOS COMUNALES:					
Escuela					
2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:					
MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR	SI EXISTE VIA TERRESTRE SELECCIONE EL TIPO DE VIA				
TERRESTRE	CARRETERA SECUNDARIA NO PAVIMENTADA				
2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION					
MODERADAS					
2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	SI	SI	NO	

3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO					
Partiendo del casco urbano de Moreña hacia Valparaíso hasta el km 26, de allí tomar vía hacia vereda Librería hasta llegar al predio 7 kms					

3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO

EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	SI	QUE TIPO DE ACCESO ES	CARRETERA SECUNDARIA NO PAVIMENTADA	CONDICION DEL ACCESO	CARRETERA SECUNDARIA NO PAVIMENTADA
-----------------------------------------	----	------------------------------	--------------------------------------------	-----------------------------	--------------------------------------------

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
Caquetá	Moreña	Terrestre	Terrestre	33.0	0	49.999998807907

3.4 DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE		
TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
AGROPECUARIA	Ganaderia	Total

3.5 LINDEROS
Colinda al norte con Joaquín al sur con Guillermo Núñez al oriente con Joaquín y al occidente con Nn

3.6 SERVICIOS PÚBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:					
ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	SI	SI	NO	
EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS		NO	OBSERVACIONES		

4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO	
4.1 AREA	
Area total (has):	Fuente:
191.9812	Certificado de Tradicion y Libertad

4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:		
CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	Rural. Zona Agropecuaria de Uso Múltiple. Área de uso agropecuario intensivo y Área forestal de uso	Plan de Ordenamiento Territorial

4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO					
CLASES AGROLOGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
VII	ondulada	3 - 7	181.6312	IGAC	Los limitantes para el uso de las tierras los
V	plana	0 - 3	10.35	IGAC	Los limitantes mas severos para el uso de estas
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---

4.4 RECURSOS HIDRICOS			
TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES:			
Quebrada	Bueno	Anual	ninguna
---	---	---	---
---	---	---	---
---	---	---	---
ARTIFICIALES:			
---	---	---	---
---	---	---	---
---	---	---	---
---	---	---	---

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCION CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
IGUALES	Predios ondulados con actividad agropecuaria

4.6 SERVIDUMBRES							
¿TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?			NO				
CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACION
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION:

5. MEJORAS

5.1. JAGÜEYES

Descripción y Uso	Área	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	\$ Unidad	Valor total
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---

5.2 CULTIVOS

Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo
Caucho (Hevea)	Permanentes	Regular	6.0	60.0	20000	\$4296700	\$257802000
Abarco (Caniniana)	Permanentes	Buena	6.0	6.0	2000	\$4367300	\$26203800
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---

5.3 CONSTRUCCIONES

Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total
Vivienda (Parte muro)	Casa con piso en	35.0	Regular	Metro Cuadrado	124.0	\$60300	\$7477200
Galpon 2	Galpón con piso en	10.0	Regular	Metro Cuadrado	84.0	\$61100	\$5132400
Galpon 1	Galpón 1 con piso en	10.0	Regular	Metro Cuadrado	75.0	\$12900	\$967500
Bodega	Bodega con piso la	10.0	Regular	Metro Cuadrado	18.0	\$248000	\$4464000
Establo (Piso cemento)	Establo con piso en	6.0	Buena	Metro Cuadrado	180.0	\$84400	\$15192000
Establo (Piso tierra)	Establo con piso en	6.0	Buena	Metro Cuadrado	160.0	\$21900	\$3504000
Vivienda (Parte madera)	Piso en cemento, muros	35.0	Mala	Metro Cuadrado	48.0	\$0	\$0
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---

5.4 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor total
Electricas	10000.0	Cercas eléctricas	Buena	\$850	\$8500000
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---

6. INVESTIGACIÓN ECONOMICA Y CÁLCULOS

6.1 METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA

Justificación de la Metodología: Se realizo comparación con predios de la zona con condiciones homogéneas. Se homologaron valores por condiciones de acceso y ubicación respecto al casco urbano. Se calculo el valor de construcciones por costo de reposición depreciado.	SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO
	SI	
	NO	RESIDUAL
	NO	CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS
	OTRO	---

TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR HECTAREA CLASE II	VALOR POR HECTAREA CLASE III	VALOR POR HECTAREA CLASE IV	VALOR POR HECTAREA CLASE V	VALOR POR HECTAREA CLASE VI	VALOR POR HECTAREA CLASE VII	VALOR POR HECTAREA CLASE VIII
Venta	https://www.obx.com.co/ite	No informa	---	---	---	\$4023000	---	\$3410000	---
Venta	https://co.fixu.com/inmue	3105888485	---	---	---	\$3728800	---	\$3160130	---
Venta	https://www.facebook.com	3227876936	---	---	---	\$3777180	---	\$3201000	---
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
MEDIA ARITMETICA						\$3843260		\$3257000	\$
DESVIACION ESTANDAR			0	0	0	134031	0	134031	0
COEFICIENTE DE VARIACION						4.12%		4.12%	

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
VII	\$3260000	181.6312	\$592117712
V	\$3843000	10.35	\$39775050
---	---	---	---
---	---	---	---
---	---	---	---
---	---	---	---
---	---	---	---
---	---	---	---
SUBTOTAL TERRENO			\$631892762

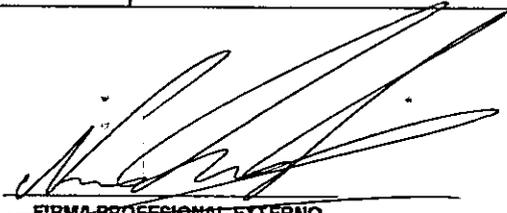
6.3 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS							
TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	SERIAL	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL REMANENTE	CAPACIDAD OPERACIONAL	VALOR
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---
---	---	---	---	---	---	---	---
SUBTOTAL MAQUINARIA							---

6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO		
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada	De un (1) año a tres (3) años.	Predio con actividad agropecuaria, vías de acceso, cultivos forestales.

RESUMEN VALORES PARCIALES

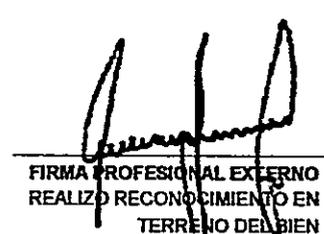
VALOR TERRENO	\$631892762
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	\$38737100
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	\$668629862
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	\$292505800
VALOR TOTAL DEL AVALUO	\$961135662
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	---

VALOR EN LETRAS	NOVECIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS M/CTE
-----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------



FIRMA PROFESIONAL EXTERNO
DETERMINO EL VALOR DEL BIEN

NOMBRE DEL AVALUADOR: Nicolas Rodriguez Reyes
NRO DE IDENTIFICACION: 1033685816
NRO RAA: AVAL - 1033685816



FIRMA PROFESIONAL EXTERNO
REALIZO RECONOCIMIENTO EN
TERRENO DEL BIEN

NOMBRE DEL AVALUADOR: Joiner Salazar Avila
NRO DE IDENTIFICACION: 80214262
NRO RAA: AVAL - 80214262

OBSERVACIONES ESPECIALES

El valor de los cultivos forestales corresponde a la reposición del costo de establecimiento de acuerdo a su edad y estado fitosanitario. El predio presenta embargo ejecutivo con acción real por Oficio 0293 del 27-07-2020 Juzgado Unico Promiscuo Municipal de Morelia, de: Banco Agrario de Colombia S.A. Anotación N° 014 del certificado de tradición y libertad.

El valor de avalúo es un valor instantáneo y varía con el tiempo. Los bienes sufren cambios por distintos ya sean económicos o por cambios en el uso, etc. 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 e intrínsecas que puedan afectar el valor se conservan. El avaluador 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 avaluador certifica en el presente informe solo sus análisis profesionales.

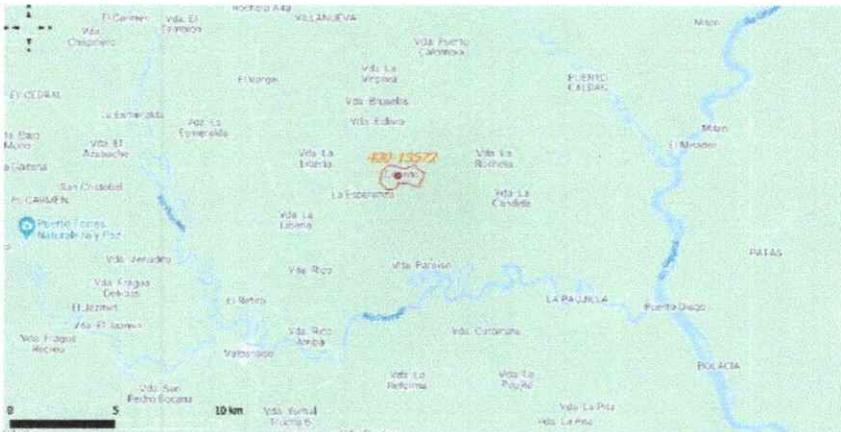
El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecte el bien inmueble a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

El avaluador 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



ANEXO 2



ANEXO 3



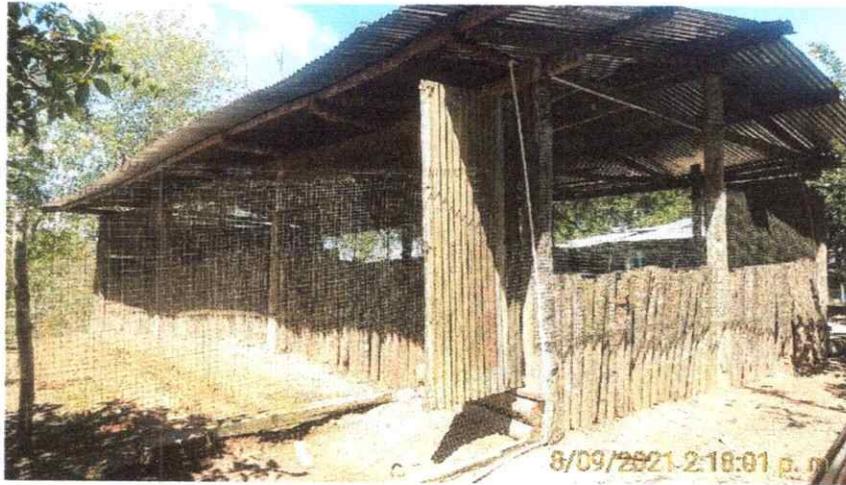
Vivienda (muro)



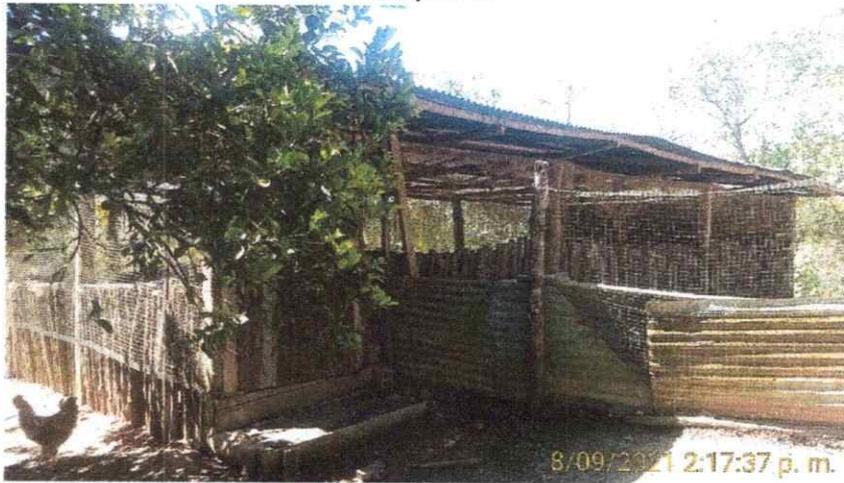
Vivienda (Parte muro y parte madera)



Galpón 2



Galpón 2



Galpón 2



Bodega



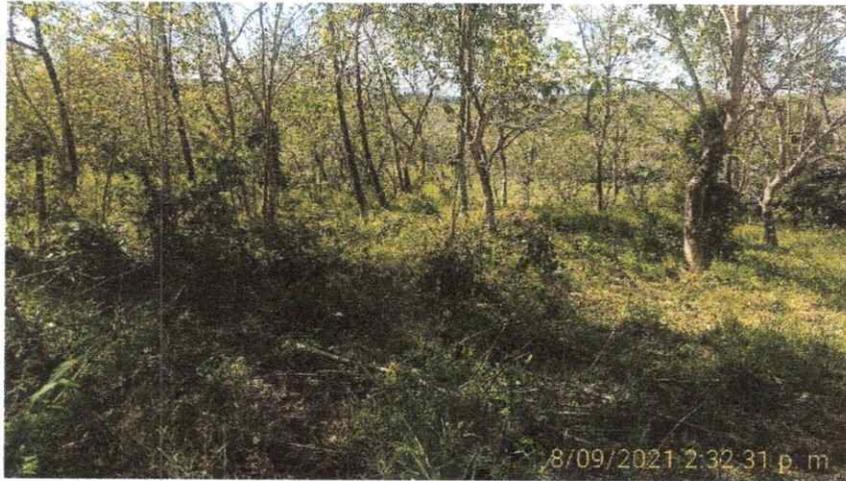
Bodega



Galpón 1



Caucho



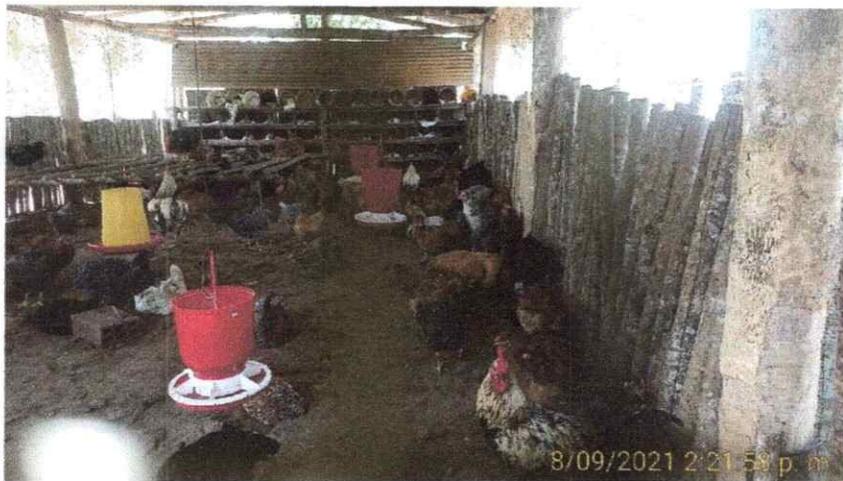
8/09/2021 2:32:31 p. m

Praderas bajo sistema silvopastoril asociado con melina



8/09/2021 2:34:22 p. m

Praderas

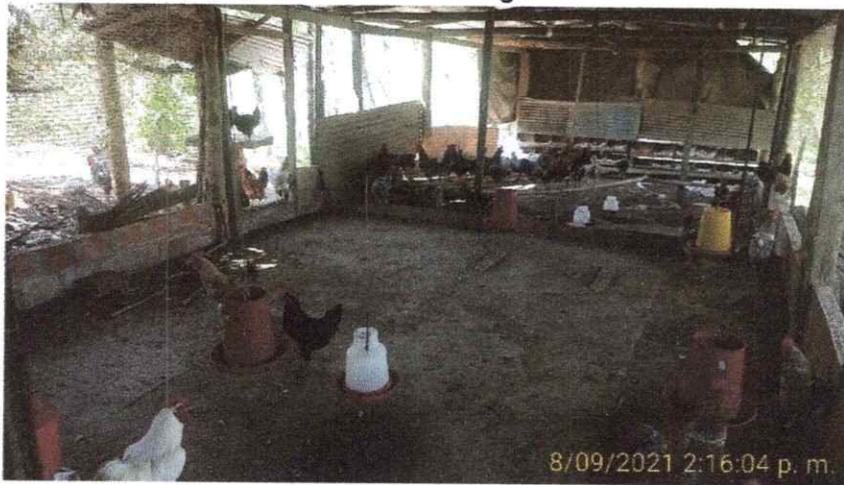


8/09/2021 2:21:58 p. m

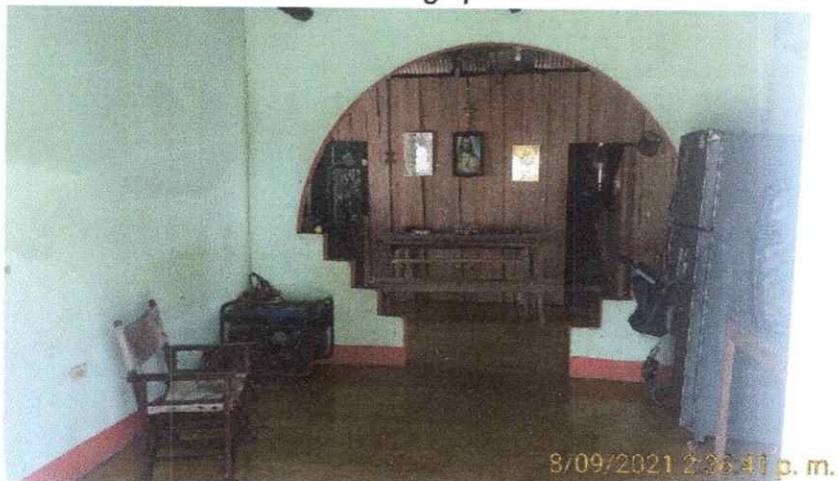
Interior galpón 1



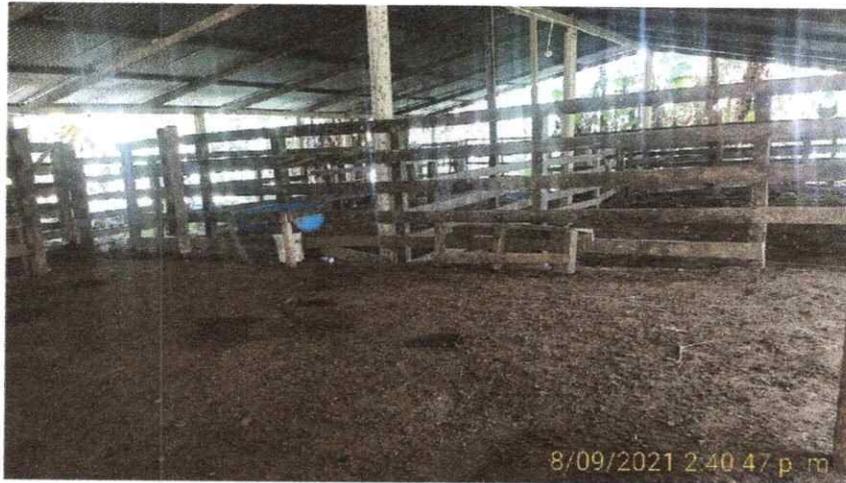
Interior bodega



Interior galpón 2



Interior casa



Interior del establo



Establo



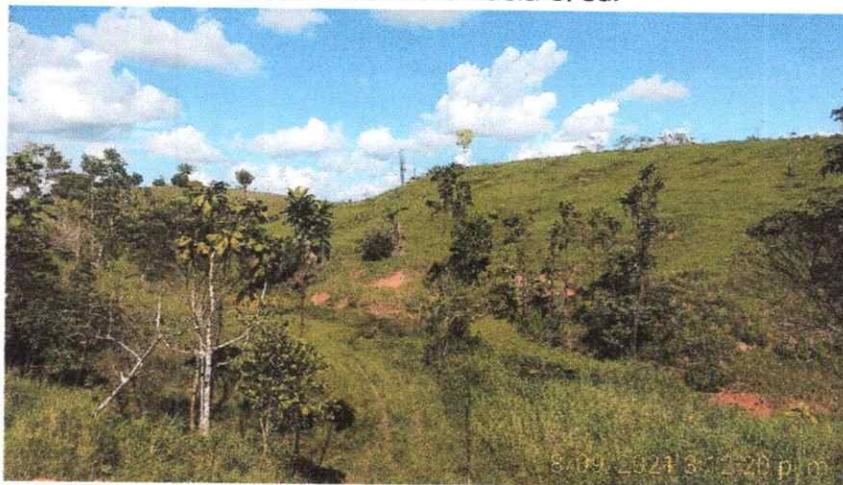
Establo



Cultivo de caucho



Desde el lindero hacia el sur



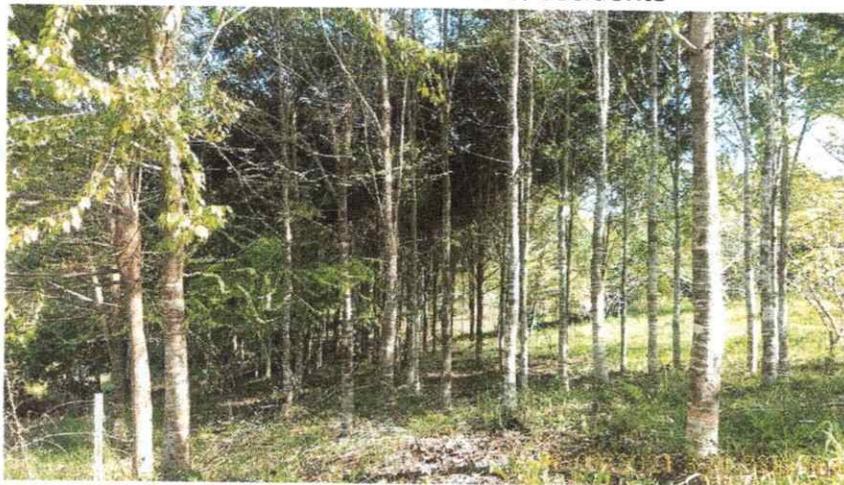
Desde el lindero hacia el oriente



Caño



Desde el lindero hacia el occidente



Cultivo de abarco



Abarco



Cercas eléctricas



Panorámica al oriente



Panorámica al norte



Desde el lindero



Cultivo de caucho



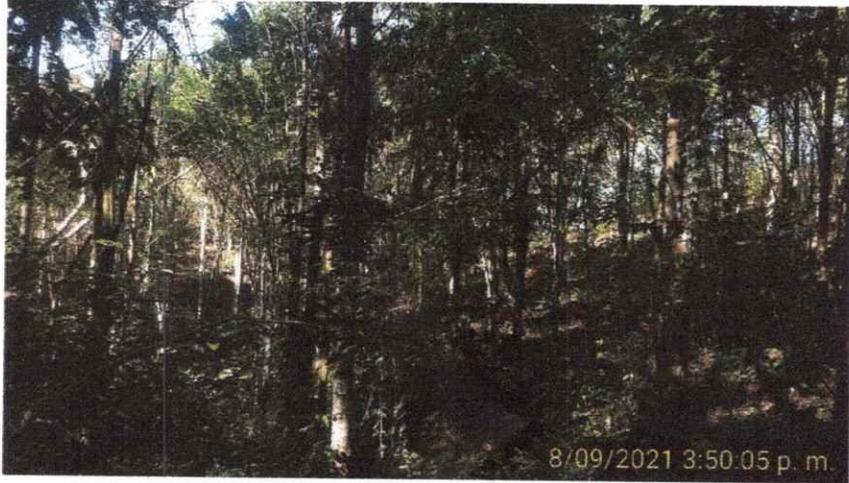
Panorámica al sur



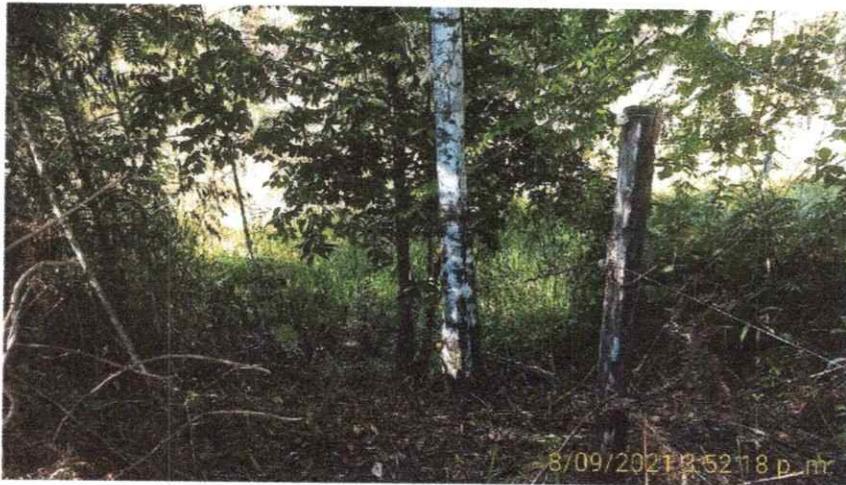
Desde el lindero



Desde el lindero



Cultivo de abarcó



Lindero



Acceso al predio



Camino de acceso al predio

Vivienda (Parte muro)

Tipo de Construcción	Vivienda Muro Carga	Vida Útil de Referencia	50.00
Especificación	Casa muro piso en cemento muro confinado sin vigas obra grts	Vida Útil de Referencia según clima	40.00
Edad	35	Calidad diseño arquitectónico	1
Área (m2) o Longitud (m)	124	Calidad Materiales	1
Estado de conservación	3.5	Medio ambiente interior	1
Clima	Caliente	Medio ambiente exterior	1
Vida Útil	40.00	Calidad y nivel de mano de obra	1
Valor a nuevo	\$ 490 110.00	Uso de la construcción	1
Valor adoptado (m2)	\$ 60 300.00	Nivel de mantenimiento	1
Valor total	\$ 7 477 200.00	VIDA UTIL ESTIMADA	40

Rango	Bajo	0.8
	Medio	1
	Alto	1.2

METODO DEL COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO	
Valor de reposición M2	
Área M2	124
Costo totales M2	490110
Factor regional (f)	1.00
Costo reposición M2	490110
Valor total construcción (obra Nueva)	\$ 60 773 640

DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (TABLA DE FITTO Y CORVINI)	
Vida útil o técnica	40.00
Edad aproximada	35
Vida remanente	5
Porcentaje de edad a depreciar	4
Estado de conservación	(de 1 a 5) 3.5
Depreciación acumulada	87.70 \$ 429 819

DETERMINACION VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION	
Valor de reposición obra nueva	\$ 60 773 640.00
Menos depreciación acumulada	\$ 53 297 494.71
Valor de la construcción	\$ 7 476 145.29
Valor por M2 de construcción	\$ 60 291.49
Valor adoptado po M2	\$ 60 300.00

VALOR DE MERCADO			
Descripción		Vr Unitario \$	Valor total \$
Valor Construcciones	124	\$ 60 300.00	\$ 7 477 200.00

Vivienda (Parte madera)

Tipo de Construcción	Vivienda Madera
Especificación	Casa madera piso cemento luz
Edad	35
Área (m2) o Longitud (m)	48
Estado de conservación	3.5
Clima	Caliente
Vida Útil	24.00
Valor a nuevo	\$ 480 810.00
Valor adoptado (m2)	\$ -
Valor total	\$ -

Galpón 2

Tipo de Construcción	Galpones Aves	Vida Útil de Referencia	25.00	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">Rango</td> <td>Bajo</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>Medio</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Alto</td> <td>1.2</td> </tr> </table>	Rango	Bajo	0.8	Medio	1	Alto	1.2
Rango	Bajo	0.8									
	Medio	1									
	Alto	1.2									
Especificación	Galpon aves madera piso en cemento	Vida Útil de Referencia según clima	20.00								
Edad	10	Calidad diseño arquitectónico	1								
Área (m2) o Longitud (m)	84	Calidad Materiales	1								
Estado de conservación	3.5	Medio ambiente interior	1								
Clima	Caliente	Medio ambiente exterior	1								
Vida Útil	20.00	Calidad y nivel de mano de obra	1								
Valor a nuevo	\$ 147 190.00	Uso de la construcción	1								
Valor adoptado (m2)	\$ 61 600.00	Nivel de mantenimiento	1								
Valor total	\$ 5 174 400.00	VIDA UTIL ESTIMADA	20								

METODO DEL COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO		
Valor de reposición M2		
Área M2		84
Costo totales M2		147190
Factor regional (f)		1.00
Costo reposición M2		147190
Valor total construcción (obra Nueva)		\$ 12 363 960

DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (TABLA DE FITO Y CORVINI)		
Vida útil o técnica	20.00	
Edad aproximada	10	
Vida remanene	10	
Porcentaje de edad a depreciar	4	50.00
Estado de conservación	(de 1 a 5)	3.5
Depreciación acumulada	58.15	\$ 85 597

DETERMINACION VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION		
Valor de reposición obra nueva		\$ 12 363 960.00
Menos depreciación acumulada		\$ 7 190 137.30
Valor de la construcción		\$ 5 173 822.70
Valor por M2 de construcción		\$ 61 593.13
Valor adoptado po M2		\$ 61 600.00

VALOR DE MERCADO			
Descripción		Vr Unitario \$	Valor total \$
Valor Construcciones	84	\$ 61 600.00	\$ 5 174 400.00

Galpón 1

Tipo de Construcción	Galpones Aves	Vida Útil de Referencia	20.00	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">Rango</td> <td>Bajo</td> <td>0.8</td> </tr> <tr> <td>Medio</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Alto</td> <td>1.2</td> </tr> </table>	Rango	Bajo	0.8	Medio	1	Alto	1.2
Rango	Bajo	0.8									
	Medio	1									
	Alto	1.2									
Especificación	Galpon aves madera piso en tierra	Vida Útil de Referencia según clima	16.00								
Edad	10	Calidad diseño arquitectónico	1								
Área (m2) o Longitud (m)	75	Calidad Materiales	1								
Estado de conservación	3.5	Medio ambiente interior	1								
Clima	Caliente	Medio ambiente exterior	1								
Vida Útil	16.00	Calidad y nivel de mano de obra	1								
Valor a nuevo	\$ 39 039.00	Uso de la construcción	1								
Valor adoptado (m2)	\$ 12 900.00	Nivel de mantenimiento	1								
Valor total	\$ 967 500.00	VIDA UTIL ESTIMADA	16								

METODO DEL COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO		
Valor de reposición M2		
Área M2		75
Costo totales M2		39039
Factor regional (f)		1.00
Costo reposición M2		39039
Valor total construcción (obra Nueva)		\$ 2 927 925

DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (TABLA DE FITO Y CORVINI)		
Vida útil o técnica	16.00	
Edad aproximada	10	
Vida remanene	6	
Porcentaje de edad a depreciar	4	62.50
Estado de conservación	(de 1 a 5)	3.5
Depreciación acumulada	66.97	\$ 26 145

DETERMINACION VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION		
Valor de reposición obra nueva		\$ 2 927 925.00
Menos depreciación acumulada		\$ 1 960 856.99
Valor de la construcción		\$ 967 068.01
Valor por M2 de construcción		\$ 12 894.24
Valor adoptado po M2		\$ 12 900.00

VALOR DE MERCADO			
Descripción		Vr Unitario \$	Valor total \$
Valor Construcciones	75	\$ 12 900.00	\$ 967 500.00

Bodega

Tipo de Construcción	Bodegas	Vida Útil de Referencia	50.00
Especificación	Bodega muro piso cemento	Vida Útil de Referencia según clima	40.00
Edad	10	Calidad diseño arquitectónico	1
Área (m2) o Longitud (m)	18	Calidad Materiales	1
Estado de conservación	3.5	Medio ambiente interior	1
Clima	Caliente	Medio ambiente exterior	1
Vida Útil	40.00	Calidad y nivel de mano de obra	1
Valor a nuevo	\$ 439 800.00	Uso de la construcción	1
Valor adoptado (m2)	\$ 248 000.00	Nivel de mantenimiento	1
Valor total	\$ 4 464 000.00	VIDA UTIL ESTIMADA	40

Rango	Bajo	0.8
	Medio	1
	Alto	1.2

METODO DEL COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO	
Valor de reposición M2	
Área M2	18
Costo totales M2	439800
Factor regional (f)	1.00
Costo reposición M2	439800
Valor total construcción (obra Nueva)	\$ 7916 400

DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (TABLA DE FITTO Y CORVINI)		
Vida útil o técnica	40.00	
Edad aproximada	10	
Vida remanene	30	
Porcentaje de edad a depreciar	4	25.00
Estado de conservación	(de 1 a 5)	3.5
Depreciación acumulada	43.61	\$ 191 814

DETERMINACION VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION	
Valor de reposición obra nueva	\$ 7 916 400.00
Menos depreciación acumulada	\$ 3 452 658.70
Valor de la construcción	\$ 4 463 741.30
Valor por M2 de construcción	\$ 247 985.63
Valor adoptado po M2	\$ 248 000.00

VALOR DE MERCADO			
Descipción		Vr Unitario \$	Valor total \$
Valor Construcciones	18	\$ 248 000.00	\$ 4 464 000.00

Establo (Piso cemento)

Tipo de Construcción	Corrales y Establos	Vida Útil de Referencia	30.00
Especificación	Establo en madera piso en cemento	Vida Útil de Referencia según clima	24.00
Edad	6	Calidad diseño arquitectónico	1
Área (m2) o Longitud (m)	180	Calidad Materiales	1
Estado de conservación	3.5	Medio ambiente interior	1
Clima	Caliente	Medio ambiente exterior	1
Vida Útil	24.00	Calidad y nivel de mano de obra	1
Valor a nuevo	\$ 149 705.00	Uso de la construcción	1
Valor adoptado (m2)	\$ 84 400.00	Nivel de mantenimiento	1
Valor total	\$ 15 192 000.00	VIDA UTIL ESTIMADA	24

Rango	Bajo	0.8
	Medio	1
	Alto	1.2

METODO DEL COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO	
Valor de reposición M2	
Área M2	180
Costo totales M2	149705
Factor regional (f)	1.00
Costo reposición M2	149705
Valor total construcción (obra Nueva)	\$ 26 946 900

DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (TABLA DE FITTO Y CORVINI)		
Vida útil o técnica	24.00	
Edad aproximada	6	
Vida remanene	18	
Porcentaje de edad a depreciar	4	25.00
Estado de conservación	(de 1 a 5)	3.5
Depreciación acumulada	43.61	\$ 65 292

DETERMINACION VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION	
Valor de reposición obra nueva	\$ 26 946 900.00
Menos depreciación acumulada	\$ 11 752 620.97
Valor de la construcción	\$ 15 194 279.03
Valor por M2 de construcción	\$ 84 412.66
Valor adoptado po M2	\$ 84 400.00

VALOR DE MERCADO			
Descipción		Vr Unitario \$	Valor total \$

Establo (Piso tierra)

Tipo de Construcción	Corrales y Establos	Vida Útil de Referencia	25.00			
Especificación	Establo en madera piso en tierra	Vida Útil de Referencia según clima	20.00	Rango	Bajo	0.8
Edad	6	Calidad diseño arquitectónico	1		Medio	1
Área (m2) o Longitud (m)	160	Calidad Materiales	1		Alto	1.2
Estado de conservación	3.5	Medio ambiente interior	1			
Clima	Caliente	Medio ambiente exterior	1			
Vida Útil	20.00	Calidad y nivel de mano de obra	1			
Valor a nuevo	\$ 40 662.00	Uso de la construcción	1			
Valor adoptado (m2)	\$ 21 900.00	Nivel de mantenimiento	1			
Valor total	\$ 3 504 000.00	VIDA ÚTIL ESTIMADA	20			

METODO DEL COSTO DE REPOSICION DEPRECIADO			
Valor de reposición M2			
Área M2			160
Costo totales M2			40662
Factor regional ()			1.00
Costo reposición M2			40662
Valor total construcción (obra Nueva)		\$	6 505 920

DEPRECIACION POR EDAD Y CONSERVACION (TABLA DE FITTO Y CORVINI)			
Vida útil o técnica		20.00	
Edad aproximada		6	
Vida remanente		14	
Porcentaje de edad a depreciar		4	30.00
Estado de conservación		(de 1 a 5)	3.5
Depreciación acumulada		46.19	\$ 18 783

DETERMINACION VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION			
Valor de reposición obra nueva		\$	6 505 920.00
Menos depreciación acumulada		\$	3 095 214.57
Valor de la construcción		\$	3 500 705.43
Valor por M2 de construcción		\$	21 879.41
Valor adoptado po M2		\$	21 900.00

VALOR DE MERCADO			
Descripción		Vr Unitario \$	Valor total \$
Valor Construcciones	160	\$ 21 900.00	\$ 3 504 000.00

Caucho (Establecimiento)

COSTOS DE SIEMBRA DE CAUCHO EN LA ALTILLANURA

COSTOS CALCULADOS PARA 1 HA

Siembra a 7 mts de calle X 2.50 entre arboles = 570 arboles

ACTIVIDAD	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UND	VALOR TOTAL
Rastra 1	Pase	1	120 000.00	120 000.00
Cíncel	Pase	1	150 000.00	150 000.00
Rastra 2	Pase	1	110 000.00	110 000.00
Pulidor	Pase	1	80 000.00	80 000.00
Aplicación cal	Pase	1	70 000.00	70 000.00
Trazado topografía	Día	0.2	400 000.00	80 000.00
Estaquillada	Cinta	570	100.00	57 000.00
Reparto arboles lote*	unidad	570	110.00	62 700.00
Ahoyada	unidad	570	340.00	193 800.00
Siembra y aplicación roca	unidad	570	300.00	171 000.00
Transporte de Arboles **	unidad	570	800.00	456 000.00
TOTAL				1 550 500.00

*Cargue y descargue de Arboles, no incluye costo de tractor con remolque.

**Varia de acuerdo a la distancia entre vivero y sitio de siembra

INSUMO	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UND	VALOR TOTAL
Cal Dolomita	Kilo	1500	250.00	375 000.00
Roca Fosfórica	Kilo	285	320.00	91 200.00
Material Vegetal	unidad	570	4 000.00	2 280 000.00
TOTAL				2 746 200.00

TOTAL COSTO HA SEMBRADA				4 296 700.00
--------------------------------	--	--	--	---------------------

Abarco

Ingresos del proyecto forestal

RUBRO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7
1. ACTIVIDADES DE APROVECHAMIENTO	\$ -	\$ -	\$ 2 227 500.0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 9 436 376.0
Entresaca o raleo			\$ 2 227 500.0				\$ 9 436 376.0
Cosecha final							
INGRESOS TOTALES	\$ -	\$ -	\$ 13 365 000.0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 56 618 256.0

Inversión

RUBRO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7
1. ACTIVIDADES DE PRODUCCION DE MAT. VEGETAL	\$ 465 760.0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Producción de material vegetal	\$ 465 760.0						
Otra, ¿Cuál?							
Otra, ¿Cuál?							
2. ACTIVIDADES DE ESTABLECIMIENTO	\$ 598 432.0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Preparación y Adecuación de tierras							
Enmiendas	\$ 75 275.0						
Trazado, marcación y ahoyado	\$ 301 098.0						
Siembra	\$ 176 895.0						
Riego							
Resiembra	\$ 37 637.0						
Otra, ¿Cuál? Retiro de Vegetación	\$ 7 527.0						
3. ACTIVIDADES DE MANTENIMIENTO	\$ 1 317 305.0	\$ 1 129 118.0	\$ -	\$ 526 922.0	\$ -	\$ -	\$ -
Control de malezas manual	\$ 376 373.0	\$ 301 098.0		\$ 376 373.0			
Control de malezas mecánico	\$ 150 549.0	\$ 301 098.0		\$ 150 549.0			
Control de malezas químico	\$ 112 912.0						
Fertilización	\$ 526 922.0	\$ 526 922.0					
Poda de formación							
Poda de ramas	\$ 150 549.0						
Deschuponado							
Otra, ¿Cuál?							
4. ACTIVIDADES DE APROVECHAMIENTO	\$ -	\$ -	\$ 1 336 500.0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4 469 862.0
Entresaca o raleo			\$ 1 336 500.0				4469862
Cosecha final							
5. ACTIVIDADES DE PROTECCION FORESTAL	\$ 90 000.0	\$ 90 000.0	\$ 90 000.0	\$ 90 000.0	\$ 90 000.0	\$ 90 000.0	\$ 90 000.0
Control fitosanitario	\$ 36 000.0	\$ 36 000.0	\$ 36 000.0	\$ 36 000.0	\$ 36 000.0	\$ 36 000.0	\$ 36 000.0
Control de incendios	\$ 54 000.0	\$ 54 000.0	\$ 54 000.0	\$ 54 000.0	\$ 54 000.0	\$ 54 000.0	\$ 54 000.0
6. OTROS COSTOS Y/O GASTOS	\$ 1 225 275.0	\$ 1 010 275.0	\$ -	\$ 80 000.0	\$ 10 000.0	\$ -	\$ -
Otra, ¿Cuál? Fertilizante	\$ 1 040 000.0	\$ 935 000.0		\$ 80 000.0			
Otra, ¿Cuál? Equipos y Herramientas	\$ 30 000.0				\$ 10 000.0		
Otra, ¿Cuál? Transporte Ext Plantulas	\$ 80 000.0						
Otra, ¿Cuál? Transporte Int Insumos	\$ 75 275.0	\$ 75 275.0					

Flujo de caja neto

RUBRO	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7
Ingresos totales	\$ -	\$ -	\$ 13 365 000.0	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 56 618 256.0
Egresos totales	\$ 22 180 632.0	\$ 13 376 358.0	\$ 8 559 000.0	\$ 4 181 532.0	\$ 600 000.0	\$ 540 000.0	\$ 27 359 172.0
FCN	\$ (22 180 632.0)	\$ (13 376 358.0)	\$ 4 806 000.0	\$ (4 181 532.0)	\$ (600 000.0)	\$ (540 000.0)	\$ 29 259 084.0

Valor total plantación (6 Ha)

VARIABLES DE EVALUACIÓN	
Tasa de descuento	6%
Valor presente neto (VPN)	\$ 26 205 603.9
Tasa interna de retorno (TIR)	15%
Relación beneficio - costo (B/C)	1.29

Cultivo 6 años (No en producción)

Valor por Ha: \$4.367.600

TABLA HOMOGENIZACION

FUENTE	TELEFONO	VALOR VENTA	AREA (HA)	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CULTIVOS	FACTOR NEGOCIACION	FACTOR TOPOGRAFIA	FACTOR VIA	FACTOR UBICACION	FACTOR AGUAS	FACTOR TAMAÑO	VALOR HOMOGENIZADO
https://www.cbx.com.co/finca-venta/id-1040905398	No Informa	\$20000000	50.0	\$25000000	\$0	0.9	1.0	1.0	1.1	1.0	1.0	\$3410000
https://co.thuz.com/renta-uebles/renta-tro-tipo/se-vente-finca-v%3%ada-valpara%3%ado-a-45-minutos-de-morelia-caquet%3%a197737047utm_source=link-connect&utm_medium=referral	3105888485	\$25800000	43.0	\$20000000	\$0	0.8	1.0	1.0	0.9	0.9	0.9	\$3160130
https://www.facebook.com/marketplace/item/486781499009805/?referral_surface=messages&fbclid=IwAR1...	3227878936	\$36000000	103.0	\$15000000	\$0	0.9	1.0	1.0	1.1	1.0	0.97	\$3201000

PROMEDIO	\$3257043
DESVIACION ESTANDAR	134031
COEFICIENTE VARIACION	4.12%

<https://www.olx.com.co/item/finca-en-venta-iid-1040905398>



\$ 200.000.000

Finca en Venta

Valparaiso, Cauquetá, Colombia

Descripción del vendedor



Henry Meneses

Miembro desde feb 2017

Chattea con el vendedor

Hacer una oferta

Publicado en

Valparaiso, Cauquetá, Colombia



Descripción

finca de 50h acta para un ordeño cercas electricas buenas aguas corral techado casa en material señal de cel tiene derecho a tanque de nestle buen paraje. Cercas eléctricas Buenos pastos muy bonita

https://co.tixuz.com/inmuebles/renta/otro-tipo/se-vende-finca-v%c3%ada-valpara%c3%adso-a-45-minutos-de-morelia-caquet%c3%a1/9773704?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

Se vende finca vía Valparaíso a 45 minutos de Morelia Caquetá

OLXAutos.com.co

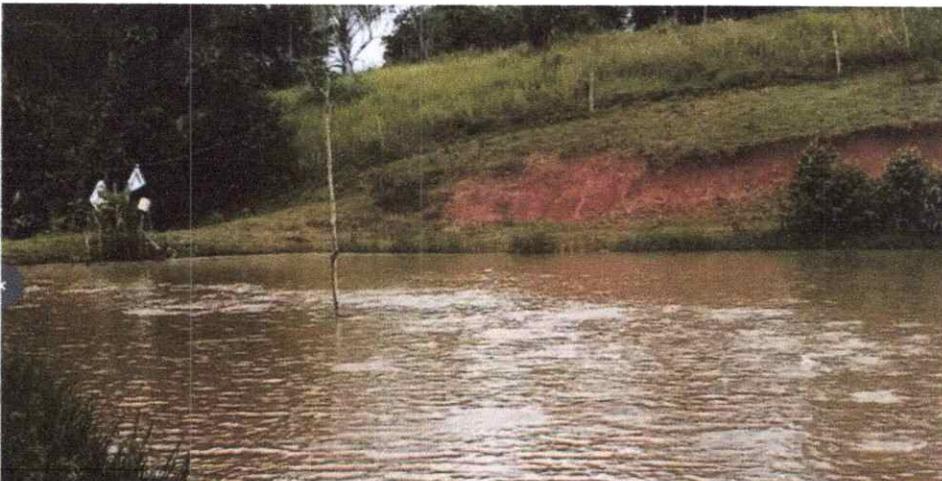
 OLXAutos | Venta Inmediata

COTICE AHORA

\$ 6,000,000 COP 4 Recamaras, 25m2 Terreno, 1 Baños, Departamento: Caqueta,
Municipio: Valparaiso,  Hace 3 meses



Se vende finca de 43 hectáreas toda en pastos con un lago para 10mil peses carretera asta la finca enerjia y agua



[https://www.facebook.com/marketplace/item/486781499009805/?referralSurface=messenger li ghtspeed_banner&referralCode=messenger_banner](https://www.facebook.com/marketplace/item/486781499009805/?referralSurface=messenger_li ghtspeed_banner&referralCode=messenger_banner)



Se vende finca en Morelia Caquetá 103 hectáreas 3 millones y medio la hectárea finca ganadera
COP\$360.000.000 - Disponibles
Vivandas en venta
Publicado en Florencia

Enviar otro mensaje

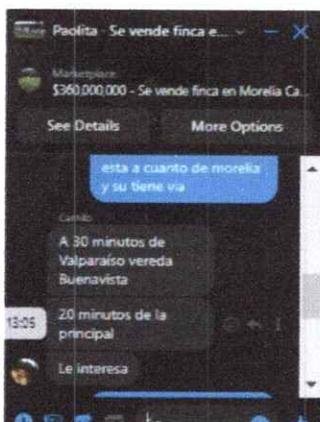
Detalles
Se vende finca en Morelia Caquetá 103 hectáreas 3 millones y medio la hectárea finca ganadera con buen agua y potreros con buen pasto para vacas lecheras o ganado de engorde casa de tabla informes al interno



Florencia
La ubicación es aproximada

Información del vendedor
Camilo Zamora
Se unió a Facebook en 2013

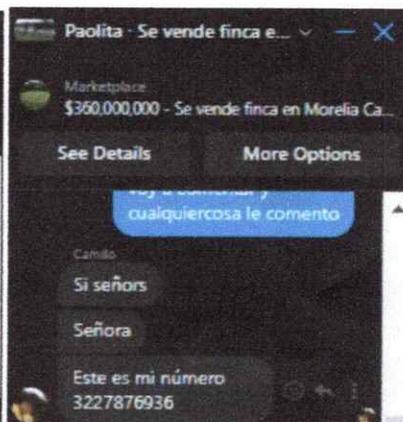
Enviar otro mensaje



Paolita · Se vende finca e...
Marketplace
\$360,000,000 - Se vende finca en Morelia Ca...
See Details More Options

esta a cuanto de morelia y su tiene via

Camilo
A 30 minutos de Valparaiso vereda Buenavista
20 minutos de la principal
13:05
Le interesa



Paolita · Se vende finca e...
Marketplace
\$360,000,000 - Se vende finca en Morelia Ca...
See Details More Options

cualquiercosa le comento

Camilo
Si señors
Señora
Este es mi número 3227876936

REFERENCIA: DECLARACIÓN JURAMENTADA EN CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226 DEL C.G.P. PARA AVALÚO DEL CLIENTE: GUILLERMO NUÑEZ identificado con Cedula de ciudadanía 17625766 y Matricula Inmobiliaria 420-13572.

Declaro bajo gravedad de juramento que:

Nicolas Rodríguez Reyes, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.033.685.816 expedida en ciudad Bogotá, con el registro abierto avaluadores AVAL-1033685816 expedido por el ANAV, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del expertico técnico presentado:

1. Mi opinión en la realización de los avalúos es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
2. El avalúo comercial de la referencia fue elaborado por el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento.
3. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:
 Dirección: Carrera 13 No. 29-21 Edificio Bufetes Oficina 225
 Departamento: Bogotá D.C
 Número de teléfono: 5880812 Ext 104
 Celular: 3005702611
 Correo electrónico: nicolas.rodriguez@gevain.com
4. Mi profesión es Avaluador. En constancia de lo anotado me permito adjuntar fotocopia de los siguientes documentos: RAA.
5. Las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

TIPO DE AVALÚO	SOLICITANTE DEL AVALÚO (Persona de contacto)	TELÉFONO	TIPO DE BIEN	FECHA DE AVALÚO	MÉTODO DE VALUACIÓN
URBANO	GEVAIN S.A.S	5800812	CASA	11/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
URBANO	GEVAIN S.A.S	5800812	LOCAL	21/10/2019	RENTA
URBANO	GEVAIN S.A.S	5800812	CASA	28/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
URBANO	GEVAIN S.A.S	5800812	CASA	31/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
URBANO	GEVAIN S.A.S	5800812	CASA	21/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
RURAL	GEVAIN S.A.S	5800812	FINCA	7/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
RURAL	GEVAIN S.A.S	5800812	FINCA	4/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO
RURAL	GEVAIN S.A.S	5800812	FINCA	15/10/2019	COMPARACIÓN DE MERCADO



(1) 580 0812



atencionalcliente@gevain.com



Carrera 13 No. 29 41 Oficina 225
 Bogotá DC - Cundinamarca

Gestión Valuadora e Ingeniería SAS - GEVAIN SAS

NIT: 900.745.496-1 Regimen Común | Todos los derechos reservados.

6. He participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
Ninguna.	Ninguna.	Demandante: Demandado:	Ninguna.

7. He sido designado en los siguientes procesos:

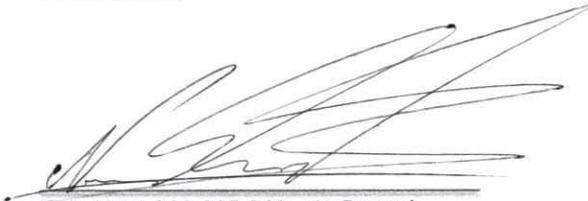
JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.
Ninguna.	Ninguna.

8. NO me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del Proceso.
9. Para realizar el mencionado avalúo he utilizado el método de comparación de Mercado, y método de costo de reposición depreciado que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.
10. El método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo del experto, esto es, fijar su valor comercial.
11. Los siguientes son los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado: (véase adjunto)
- Certificado de tradición
 - Cuadro de homogenización.

PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ANEXO CERTIFICADO DEL RAA

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo este documento.

Atentamente,



C.C. No 1.033.685.816 de Bogotá
AVAL-1033685816 expedida por ANAV



(1) 580 0812



atencionalcliente@gevain.com



Carrera 13 No. 29 41 Oficina 225
Bogotá DC - Cundinamarca



PIN de Validación: b0f50a7f



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



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) NICOLAS RODRIGUEZ REYES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1033685816, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 12 de Septiembre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1033685816.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) NICOLAS RODRIGUEZ REYES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		12 Sep 2019	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> 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. 		12 Sep 2019	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales			
Alcance		Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 		12 Sep 2019	Régimen Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 22 SUR N°41-36 PISO 2

Teléfono: 3005702611



PIN de Validación: b0f50a7f



Correo Electrónico: nicolas_0302@hotmail.com

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) NICOLAS RODRIGUEZ REYES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1033685816.

El(la) señor(a) NICOLAS RODRIGUEZ REYES 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

b0f50a7f

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 doce (12) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210913969348014730

Nro Matrícula: 420-13572

Página 1 TURNO: 2021-420-1-32678

Impreso el 13 de Septiembre de 2021 a las 03:00:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 420 - FLORENCIA DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: MORELIA VEREDA: PUERTO COLOMBIA
FECHA APERTURA: 16-03-1981 RADICACIÓN: 81-0532 CON: ESCRITURA DE: 27-02-1981
CODIGO CATASTRAL: 00-03-00-00-0001-0146-0-00000000 COD CATASTRAL ANT: 00-02-001-0146-000-01-01
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

"NORTE: ARCESIO ARTUNDUAGA Y GILBERTO MURCIA. SUR: CON RIVARDO VARGAS, ANGEL MARIA VARGAS Y MISAEAL CALDERON ORIENTE: CON ARISITIDEZ DIAZ OCCIDENTE: CON ANTONIO GONZALEZ".-EXTENSION APROXIMADA: 191 HECATAREAS 9.812 METROS CUADRADOS.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS: CENTIMETROS:

AREA PRIVADA - METROS: CENTIMETROS: / AREA CONSTRUIDA - METROS: CENTIMETROS:

COEFICIENTE: %

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**

La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

PREDIO: "ORINTO" EXT. 136 HAS.5.000 MTS.CDOS.-01.- REGISTRO DE 25.08.76, ESC.#1217 DE 16-08-76 NOT.UNICA FLORENCIA COMPRAVENTA DE: ROJAS ROCHA, JORGE ANTONIO; MARROQUIN, ANTONIO MARIA A: RUBIANO SUAREZ, SILVIO.-02.- REGISTRO DE 14.12.72, ESC.#1810 DE 12.12.72 NOT.UNICA FLORENCIA. COMPRAVENTA DE: EPIA OBREGON, FIDEL A: ROJAS ROCHA, JORGE ANTONIO; MARROQUIN, ANTONIO MARIA.-03.- REGISTRO DE 27.09.71, ESC.# 1008 DE 20.09.71 NOT.UNICA FLORENCIA. COMPRAVENTA DE: CARVAJAL BARRERA, LUIS PELAYO A: EPIA OBREGON, FIDEL.-04.- REGISTRO DE 05.06.67, RESOL.#18274 DE 22.12.66 ADJUDICACION BALDIOS DE: INST.COL.DE LA REFORMA AGRARIA, BOGOTA A: CARVAJAL BARRERA, LUIS PELAYO.-PREDIO: "CORINTO" EXT.43 HAS.2955 MTS.CDOS.-05.- REGISTRO DE 09.03.78, ESC.#2418 DE 29.12.77 NOT.UNICA FLORENCIA COMPRAVENTA EN MENOR EXT.DE: ARTUNDUAGA MURCIA, ARCENIO A: RUBIANO SUAREZ, SILVIO.-06.- REGISTRO DE 30.09.67, RESOL.#.5323 DE 12.05.67 ADJUDICACION BALDIOS EN MAYOR EXT.DE:INST.COL.REF.AGRARIA, BOGOTA A: ARTUNDUAGA, ARCENIO.-PREDIO: "CORINTO" EXT.12 HAS.1.857 MTS.CDOS.-07.- REGISTRO DE 24.01.77, ESC.#1779 DE 29.10.76 NOT.UNICA FLORENCIA.COMPRAVENTA EN MENOR EXT.DE:VARGAS MEDINA, ANGEL MA. A: RUBIANO SUAREZ, SILVIO.-08.- REGISTRO DE 14.10.67, RESOL.#9081 DE 07.07.67 ADJUDICACION BALDIOS EN MAYOR EXTENSION DE: INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA, BOGOTA A: VARGAS, ANGEL MARIA.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION . "CORINTO"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

420 - 5541

420 - 4121

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-02-1981 Radicación: 0532

Doc: ESCRITURA 191 DEL 23-02-1981 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ENGLOBALAMIENTO

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

Recibo Número: 47808305

Fecha compra: 13-09-2021 14:57
Fecha generación: 13-09-2021 15:00



Comprobante de transacción

Tipo de Pago Pagos en Linea
Servicio Certificados Tradicion
Convenio Boton de Pago
Referencia/CUS 1128621484

Datos Personales

Solicitante GESTIÓN VALUATORIA E INGENIERA S.A.S
Documento NI-9007454961
Usuario / P. NI9007454961

Código	Oficina Registral	Matrícula	PIN	Valor
53429620	FLORENCIA	13572	210913969348014730	\$ 16,100
Total				\$ 16,100

El PIN tiene una vigencia de 30 días a partir de su adquisición, máximo a 31 de Diciembre a las 23:59 horas, recuerde que puede validar la autenticidad de los certificados adquiridos ingresando a snrbotondepago.gov.co opción Validar Certificado

Dirección: Calle 26 No. 13-49 Interior 201
Teléfonos Soporte: (1) 390 55 05 Correo Soporte: ctl@supernotariado.gov.co
NIT: 899.999.007-0



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210913969348014730

Nro Matrícula: 420-13572

Página 2 TURNO: 2021-420-1-32678

Impreso el 13 de Septiembre de 2021 a las 03:00:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: RUBIANO SUAREZ SILVIO

CC# 4954538 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-02-1981 Radicación: 0532

Doc: ESCRITURA 191 DEL 23-02-1981 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: RUBIANO SUAREZ SILVIO

CC# 4954538

A: POVEDA CABRERA CARLOS

CC# 12097425, X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-03-1984 Radicación: 1016

Doc: ESCRITURA 483 DEL 02-03-1984 NOTARIA UNICA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$2,054,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO

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

DE: POVEDA CABRERA CARLOS

CC# 12097425 X

A: BANCO GANADERO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-01-2003 Radicación: 2003-160

Doc: ESCRITURA 2167 DEL 25-11-2002 NOTARIA 1 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA "MODO DE ADQUIRIR"

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

DE: POVEDA CABRERA CARLOS

CC# 12097425

A: HERRERA NARVAEZ ALBA LUZ

CC# 36173818 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 15-01-2003 Radicación: 2003-160

Doc: ESCRITURA 2167 DEL 25-11-2002 NOTARIA 1 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO "GRAVAMEN"

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

DE: HERRERA NARVAEZ ALBA LUZ

CC# 36173818 X

A: POVEDA CABRERA CARLOS

CC# 12097425

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-02-2005 Radicación: 2005-1303

Doc: ESCRITURA 88 DEL 24-01-2005 NOTARIA 1 DE NEIVA

VALOR ACTO: \$28,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0774 CANCELACION HIPOTECA ESC.#2167 DE 25-11-02

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

DE: POVEDA CABRERA CARLOS

CC# 12097425

A: HERRERA NARVAEZ ALBA LUZ

CC# 36173818 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210913969348014730

Nro Matrícula: 420-13572

Página 3 TURNO: 2021-420-1-32678

Impreso el 13 de Septiembre de 2021 a las 03:00:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-08-2007 Radicación: 2007-420-6-6398

Doc: ESCRITURA 2873 DEL 17-08-2007 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

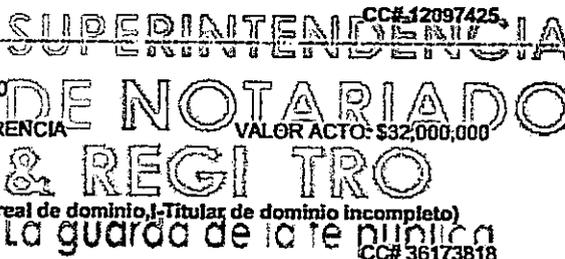
Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELA HIPOTECA.ESC.NO.483 DE MARZO 2 DE 1984

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

DE: BBVA.COLOMBIA.S.A.

A: POVEDA CABRERA CARLOS



ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-09-2007 Radicación: 2007-420-6-6850

Doc: ESCRITURA 2877 DEL 17-08-2007 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$32,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HERRERA NARVAEZ ALBA LUZ

A: NUÑEZ GUILLERMO

CC# 12897425
CC# 36173818
CC# 17625766 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-01-2009 Radicación: 2009-420-6-368

Doc: ESCRITURA 33 DEL 23-01-2009 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: NUÑEZ GUILLERMO

CC# 17625766 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A

NIT# 8000378008

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-08-2014 Radicación: 2014-420-6-4651

Doc: OFICIO 102492 DEL 21-07-2014 SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE MORELIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA RAD: 2013-0036

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

DE: SECRETARIA DE HACIENDA - ALCALDIA DE MORELIA

A: NUÑEZ GUILLERMO

CC# 17625766 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 17-03-2016 Radicación: 2016-420-6-2132

Doc: RESOLUCION 400-16-03-1032 DEL 29-10-2015 SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE MORELIA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO SEGUN OFICIO 102492 DEL 21/7/2014 DE LA SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE MORELIA.

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



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 210913969348014730

Nro Matrícula: 420-13572

Página 4 TURNO: 2021-420-1-32678

Impreso el 13 de Septiembre de 2021 a las 03:00:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DE: MUNICIPIO DE MORELIA CAQUETA

NIT# 8000957734

A: NUÑEZ GUILLERMO

CC# 17625766 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 25-11-2016 Radicación: 2016-420-6-9043

Doc: OFICIO JUPM.M.C-01602 DEL 14-10-2016 JUZGADO UNICO PROMISCUO MUNICIPAL DE MORELIA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RAD. 2016-00239-00.

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

DE: ASOCIACION DE REFORESTADORES Y CULTIVADORES DE CAUCHO DEL CAQUETA "ASOHECA" NIT# 8280003071

A: NUÑEZ GUILLERMO

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
CC# 17625766 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 28-11-2019 Radicación: 2019-420-6-7900

Doc: ESCRITURA 0614 DEL 07-11-2019 JUZGADO UNICO PROMISCUO MUNICIPAL DE MORELIA

VALOR ACTO: \$0

REGISTRO
La guarda de la fe pública

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL. RAD.2016-00239-00

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

DE: ASOCIACION DE REFORESTADORES Y CULTIVADORES DE CAUCHO DEL CAQUETA "ASOHECA" NIT# 8280003071

A: NUÑEZ GUILLERMO

CC# 17625766 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 07-09-2020 Radicación: 2020-420-6-3676

Doc: OFICIO 0293 DEL 27-07-2020 JUZGADO UNICO PROMISCUO MUNICIPAL DE MORELIA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL RAD.2020-00025-00

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A

NIT# 8000378008

A: NUÑEZ GUILLERMO

CC# 17625766 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: 2015-420-3-451

Fecha: 06-08-2015

VALE - SE ACTUALIZA UBICACION DEL INMUEBLE "MUNICIPIO" Y # PREDIAL CT. DEL IGAC 9907-897821-43096-15765880 DEL 30/7/2015 - LEY 1579/2012



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE FLORENCIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210913969348014730

Nro Matrícula: 420-13572

Página 5 TURNO: 2021-420-1-32678

Impreso el 13 de Septiembre de 2021 a las 03:00:16 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

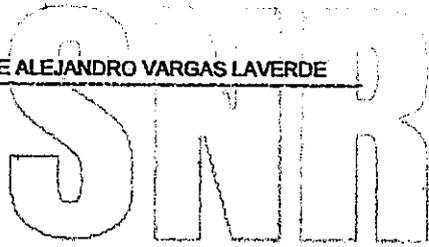
USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-420-1-32678

FECHA: 13-09-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RENE ALEJANDRO VARGAS LAVERDE



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



Neiva, 18 de octubre de 2021

Doctor
HUMBERTO PACHECO ALVAREZ
Abogado Externo
OFICINA FLORENCIA - CAQUETÁ

ASUNTO: Remisión de documentos

De manera atenta me permito remitir para su respectivo trámite el avalúo solicitado del cliente **GUILLERMO NUÑEZ** identificado con cédula de ciudadanía No. 17625766, en un ejemplar con el fin de dar impulso al proceso y que fijen fecha de remate.

CLIENTE	CÉDULA	DOCUMENTO
GUILLERMO NUÑEZ	17625766	AVALUO COMERCIAL

Quedo atento a cualquier observación.

Cordialmente,

DIEGO ALEJANDRO GUZMAN MONTOYA
Profesional Universitario – Regional Sur
alejandro.guzman@bancoagrario.gov.co
PBX: 09(8) 8677780 ext: 8107

