

2019-00094-00 EL MANA MR S.A.S.

german perez salcedo <geperez59@yahoo.es>

Vie 2/06/2023 4:42 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

02-06-2023 MMEMORIAL ALLEGANDO AVALUOS.pdf;

Señor

JUEZ (3º) CIVIL DEL CIRCUITO

Villavicencio

Ref: *Ejecutivo Singular De BANCOLOMBIA S.A. Contra EL MANA MR S.A.S.*
Exp: 500013153003-2019-00094-00

Como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, en uso de las tecnologías de comunicación, conforme al artículo 103 del C.G.P., me permito allegar los avalúos actualizados.

Anexo lo indicado en 49 folios.

Para verificar la autenticidad de este memorial, se envía desde el e-mail registrado en la Unidad de Registro Nacional de Abogados: geperez59@yahoo.es

Del señor Juez,

GERMAN ALFONSO PEREZ SALCEDO
ABOGADO VILLAVICENCIO
Dir: Cra. 43C No 21-37 - El Buque
Tel: (098) 6663418
Cel: 315 891 027 2 - 3012892421
E-mail: geperez59@yahoo.es
asesores@germanperez.com.co



*Pérez Chaparro
Abogados*

**Señor
JUEZ (3) CIVIL DEL CIRCUITO
Villavicencio.**

**REF. EJECUTIVO SINGULAR DE BANCOLOMBIA S.A;
Contra EL MANA MR S.A.S. Y MARCO SERGIO RODRIGUEZ MERCHAN.
Exp: 500013103003-2019-00094-00**

Como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia y conforme a su solicitud de actualizar los avalúos, me permito allegarlos.

Sírvase correr traslado.

Anexo lo indicado.

Para verificar la autenticidad de este memorial, se envía desde el e-mail registrado en la Unidad de Registro Nacional de Abogados: geperez59@yahoo.es

Del Señor Juez,

**GERMAN ALFONSO PEREZ SALCEDO
CC. No. 19.343.775 DE BOGOTA
T.P. No. 35.851 DEL C.S.J**

*Carrera 43 C.N.° 21-37 Barrio El Bague- Mico
Tel. 6663418- Cel. 301 289 2421
Geperez59@yahoo.es*

AVALÚO COMERCIAL

PREDIOS RURALES DENOMINADOS EL CAIRO, LA ALDEA Y ALCARAVAN 1
VEREDA PUERTO MURILLO
PUERTO CARREÑO - VICHADA



SOLICITANTE	BANCOLOMBIA S.A.
CLIENTE	EL MANA M.R. S.A.S.
CEDULA DE CIUDADANÍA	900.732.024-2
TIPO DE INMUEBLE	FINCA
VALOR TOTAL	\$1.504.951.869
TIPO DE PRODUCTO	REMATE
PRG	PRG_2023_655727
FECHA DE INFORME	MAYO 30 DEL 2023

INFORME TECNICO DE AVALÚO

INFORMACIÓN BÁSICA

Departamento		Vichada	
Municipio		Puerto Carreño	
Vereda		Puerto Murillo	
Dirección y/o nombre del predio		Predios rurales denominados El Cairo, La Aldea Y Alcaraván 1	
Tipo de avalúo	Comercial	Propietarios	El Mana M.R. S.A.S. NIT: 900732024-2
Tipo de inmueble	Rural	Uso actual	Ganadería
Tipología del inmueble	Finca Ganadera	Fecha de visita	Mayo 20 del 2023
Plancha IGAC	No Aplica	Fecha de informe	Mayo 30 del 2023

TITULACIÓN

Matricula Inmobiliaria		DESCRIPCIÓN		MATRICULA	
				EL CAIRO	540-6586
		LA ALDEA	540-7043		
		ALCARAVAN 1	540-6794		
Título de adquisición		Escritura Pública No. 3383			
Fecha:	16/07/2014	Notaria:	1	Ciudad	Villavicencio
Número catastral		El Cairo: 990010001000000040027000000000 La Aldea: 990010001000000040028000000000 Alcaraván 1: 990010001000000040029000000000			
Avalúo catastral		No conocido			
Afectaciones		Ninguna			
Observaciones		De acuerdo con certificados de tradición el inmueble cuenta con un embargo a favor de BANCOLOMBIA S.A. Este informe no es estudio jurídico.			

INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR							
Vereda Legal	Si	Topografía del Sector	Plana	Uso Predominante	Agropecuario	Condiciones de Salubridad	Bueno
Actividades predominantes	El Sector principal del entorno del predio corresponde a un sector rural del municipio de Puerto Carreño, departamento del Vichada, el cual basa su actividad en la ganadería extensiva.						
Tipos de predios	Se trata de un sector rural en el cual se encuentran predios de uso agropecuario y ganadero.						
Características especiales del sector	Se trata de un sector rural de uso agropecuario principalmente, donde evidencia que los predios son empleados mayormente para actividades de ganadería.						
Perspectivas de valorización	Tiene moderadas perspectivas de valorización.						
Vías principales y estado actual	Para acceder a la finca desde Puerto Carreño se toma vía 40 en una distancia de 158 km por aproximadamente dos horas y media, a la izquierda de la vía se encuentran los predios objeto de estudio. La vía principal de acceso es nacional y se encuentra pavimentada en buenas condiciones.						
Transporte público	El servicio de transporte público es bueno prestado por empresas intermunicipales y por camperos.						

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE			
Características del terreno	Los predios tienen forma irregular con topografía plana.		
Georreferenciación para predio El Cairo	Longitud:	68°38'28.2"W -68.641178	Latitud: 6°01'27.7"N 6.024356
Georreferenciación para predio La Aldea	Longitud:	68°37'46.8"W -68.629656	Latitud: 6°00'08.3"N 6.002300
Georreferenciación para predio Alcaraván 1	Longitud:	68°39'16.3"W -68.654522	Latitud: 6°00'50.0"N 6.013894
Descripción del inmueble	Se trata de 3 predios rurales ubicados en el municipio de Puerto Carreño, Departamento de Vichada, las cuales son empleadas para actividades ganaderas.		
Características climáticas	Altura	51 m.s.n.m.	
	Temperatura	23° C	
Características especiales	Ninguna		
Edad del inmueble	No aplica		
Estrato	No Aplica		

Tipo de inmueble	Rural		
Cuadro de áreas	ITEM		ÁREA (Ha)
	PREDIO EL CAIRO		287,9962
	PREDIO LA ALDEA		778,1285
	PREDIO ALCARAVAN 1		299,9670
Fuente:	Certificados de tradición		
SERVICIOS PÚBLICOS			
Acueducto:	Sin información	Alcantarillado:	Sin información
Energía:	Sin información	Teléfono:	Sin información
Gas:	Sin información	Otros:	Sin información
Breve descripción:	Sin información		

NORMAS URBANISTICAS VIGENTES

ACUERDO N° 013 DE JULIO DE 2003

"Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de PUERTO CARREÑO, 2003 al 2012"

ARTICULO 13. SUELO RURAL: Constituye ésta categoría los terrenos no aptos para el suelo urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de aprovechamiento de recursos naturales y actividades análogas.

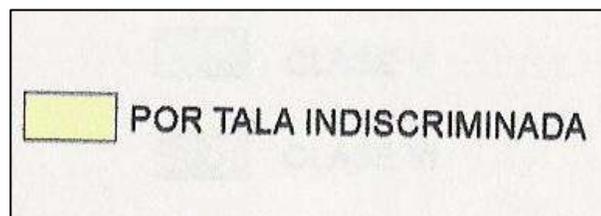
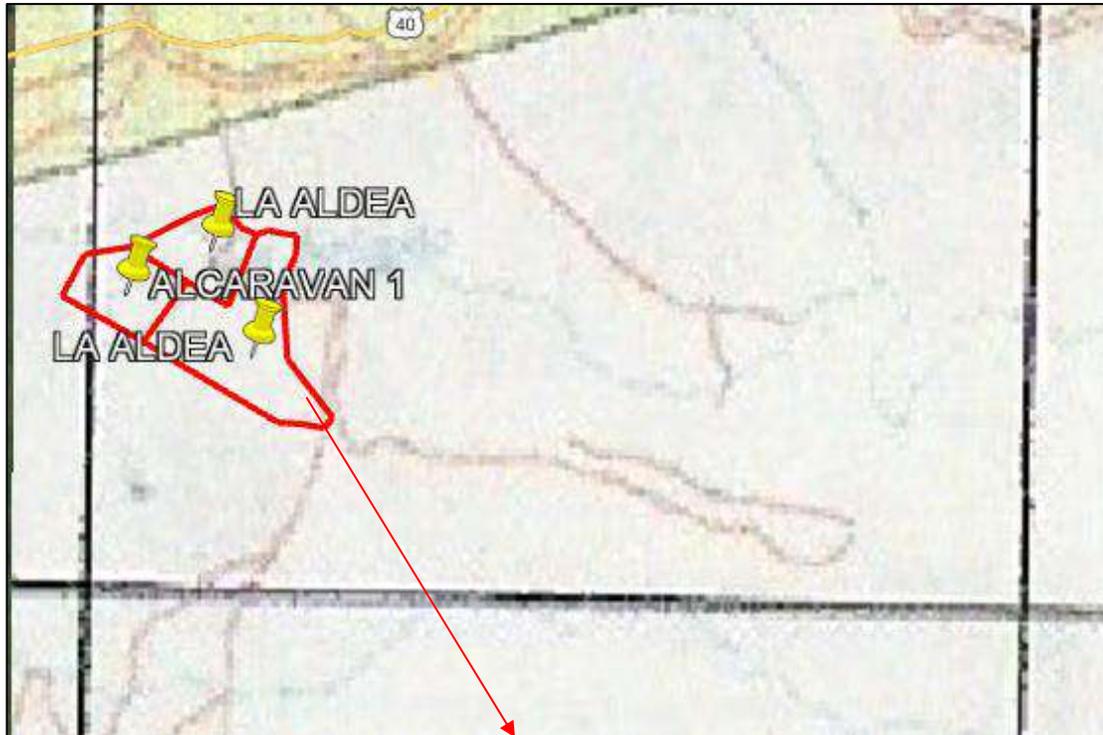
Esta área está delimitada en la siguiente forma: su límite NORTE está definido por el río Meta; POR EL ORIENTE, por el río Orinoco; POR EL SUR, por el río Tomo; y POR EL OCCIDENTE, su límite está definido por una línea imaginaria que parte de la desembocadura del Caño Muco en el río Meta en sentido norte – sur hasta el río Tomo. No están incluidos en el área rural: el área urbana y de expansión urbana de la Cabecera Municipal de Puerto Carreño y el área urbana y de expansión urbana del Corregimiento de Casuarito.

MAPA DE VOCACIÓN DEL USO DEL SUELO

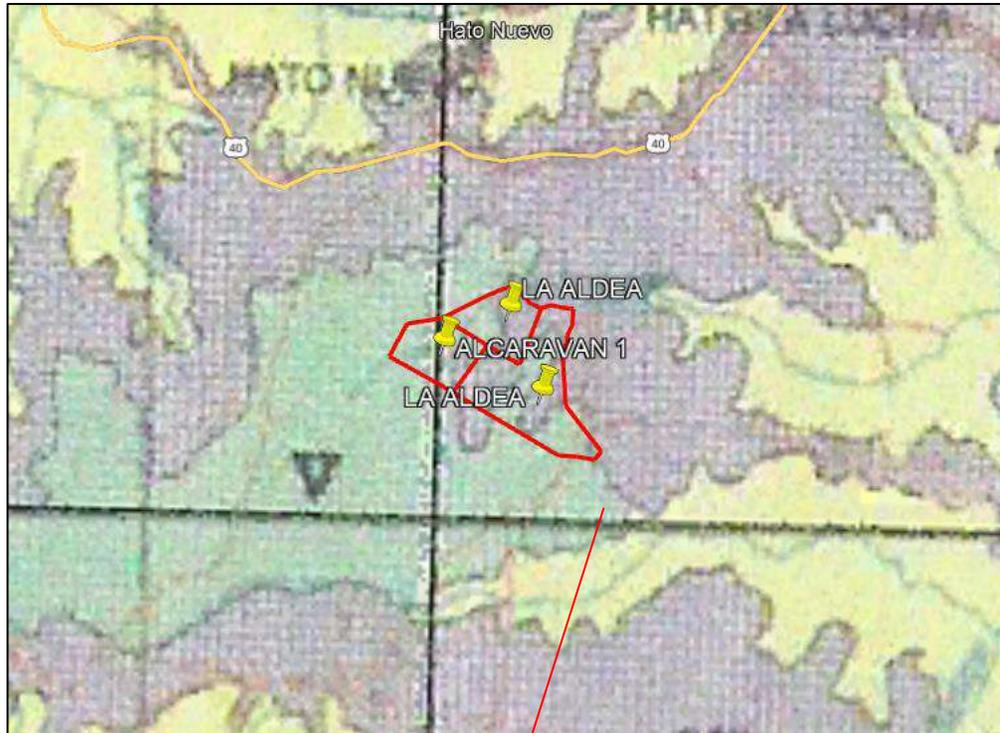


Vichada	Agrícola ha	Ganadería ha	Forestal comercial ha	Agroforestal ha	Area departamental con vocación agropecuaria o agroforestal (ha)
Vocación	1.447.229	516.485	603.724	333.126	2.900.564

MAPA DE DETERIORO AMBIENTAL



MAPA DE APTITUD DEL SUELO



	CLASE IV
	CLASE V
	CLASE VI
	CLASE VII
	CLASE VIII

2. DETERMINACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO EN EL AREA RURAL

El Esquema de Ordenamiento Territorial de Puerto Carreño, considera las áreas de actividades agrológicas como parámetro de clasificación, manejo y ocupación del suelo rural primordial para determinar los usos (Ver PLANO N° 41 "USOS DEL SUELO RURAL"), así:

2.2 SUELOS DE CLASE AGROLÓGICA V

Aunque su factor limitante para el uso agropecuario sea el encharcamiento prolongado ó las inundaciones; Durante el periodo seco los suelos aumentan la aptitud para la ganadería. Los pastos poco sufren por sequía y suministran el forraje necesario para el mantenimiento de los animales. Adicionalmente el hecho de que en estos suelos prosperen bien algunos pastos nativos entre los que se encuentran guaratara, lambedora, saeta y cola de mula y que los encharcamientos se puedan disminuir construyendo obras de drenaje que evacuen el exceso

de agua lluvia durante el invierno, nos indica que el uso principal de esta clase de suelos debe ser el pecuario. Sus compatibilidades, condicionamientos y restricciones se describen a continuación:

USO PRINCIPAL.

RP Pecuario: P1

USOS COMPATIBLES

RA Agrícola: A2, A3
RF Forestal: F1, F2
PS Piscícola PS1
RAF Agroforestal: AF1, AF2, AF3
RPA Protección ambiental: PA1, PA2, PA3, PA4

USOS CONDICIONADOS

RA Agrícola: A1
RP Pecuario: P2
RF Forestal: F3
PS Piscícola PS2
RRc Recreacional: Rc 1, Rc 2
RR Residencial VC, VUA
RSC Social comunitario: SC 1, SC 2, SC 3, SC 4
RC Comercial: C1, C2, C3
I Industrial: I2L

USOS PROHIBIDOS

RP Pecuario: P3
RS Servicios: TODOS
RSC Social comunitario: TODOS excepto SC 1, SC 2, SC 3, SC 4
RR Residencial TODOS excepto VC, VUA
RC Comercial: TODOS excepto C1, C2, C3
RI Industrial: TODOS excepto I2L

2.3 SUELOS DE CLASE AGROLÓGICA VI

Teniendo en cuenta las limitaciones que tienen estos suelos para la agricultura, que se tendrían que hacer altas inversiones las cuales difícilmente serían restituidas con el producto de las cosechas, que de acuerdo a las experiencias adelantadas en este tipo de suelos, cultivos como la palma africana, el marañón, el pino caribe, la caña de azúcar, el

frijol negro, la yuca, la yuca brava, el tabaco rubio y el mani, entre otros; y que en las condiciones actuales, la aptitud es para pastos naturales como el guaratara (*Trachypogon vestitus*) y el pasto Negro (*Paspalum postinatum*) y algunos mejorados como el Braquiaria (*Brachiaria decumbens*) y el pasto Carimagua; se hace necesario pensar en un uso que permita el aprovechamiento económico de los recursos naturales y que garantice la estabilidad ecológica y ambiental de la zona; para ello se le ha destinado el uso Agroforestal. Sus compatibilidades, condicionamientos y restricciones se describen a continuación:

USO PRINCIPAL.

RAF Agroforestal: AF3

USOS COMPATIBLES

RAF Agroforestal: AF1, AF2
 RA Agrícola: A2
 RP Pecuario: P1
 RF Forestal: F1, F2
 PS Piscícola: PS1
 RPA Protección ambiental: PA1, PA2, PA3, PA4

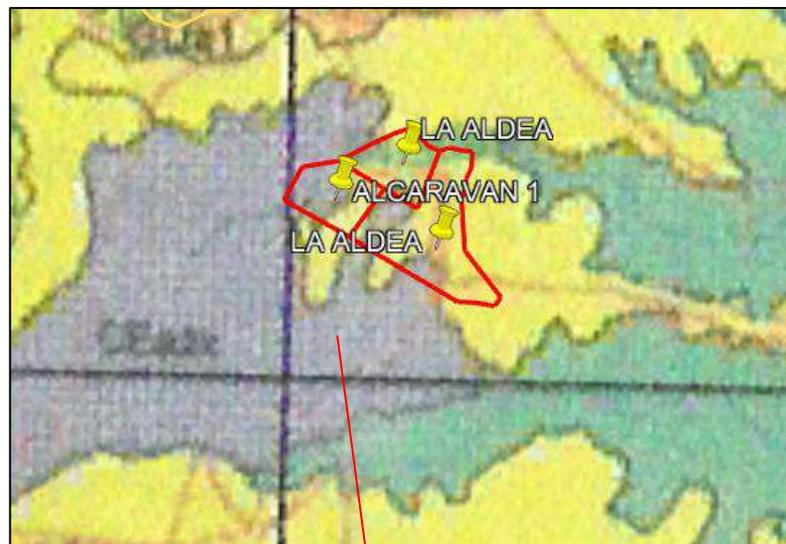
USOS CONDICIONADOS

RA Agrícola: A1, A3
 RP Pecuario: P2
 RF Forestal: F3
 PS Piscícola: PS2
 RRc Recreacional: Rc 1, Rc 2
 RR Residencial: VC, VUA
 RSC Social comunitario: SC 1, SC 2, SC 3, SC 4
 RC Comercial: C1, C2, C3
 I Industrial: I2L

USOS PROHIBIDOS

RP Pecuario: P3
 RS Servicios: TODOS
 RSC Social comunitario: TODOS excepto SC 1, SC 2, SC 3, SC 4
 RR Residencial: TODOS excepto VC, VUA
 RC Comercial: TODOS excepto C1, C2, C3
 RI Industrial: TODOS excepto I2L

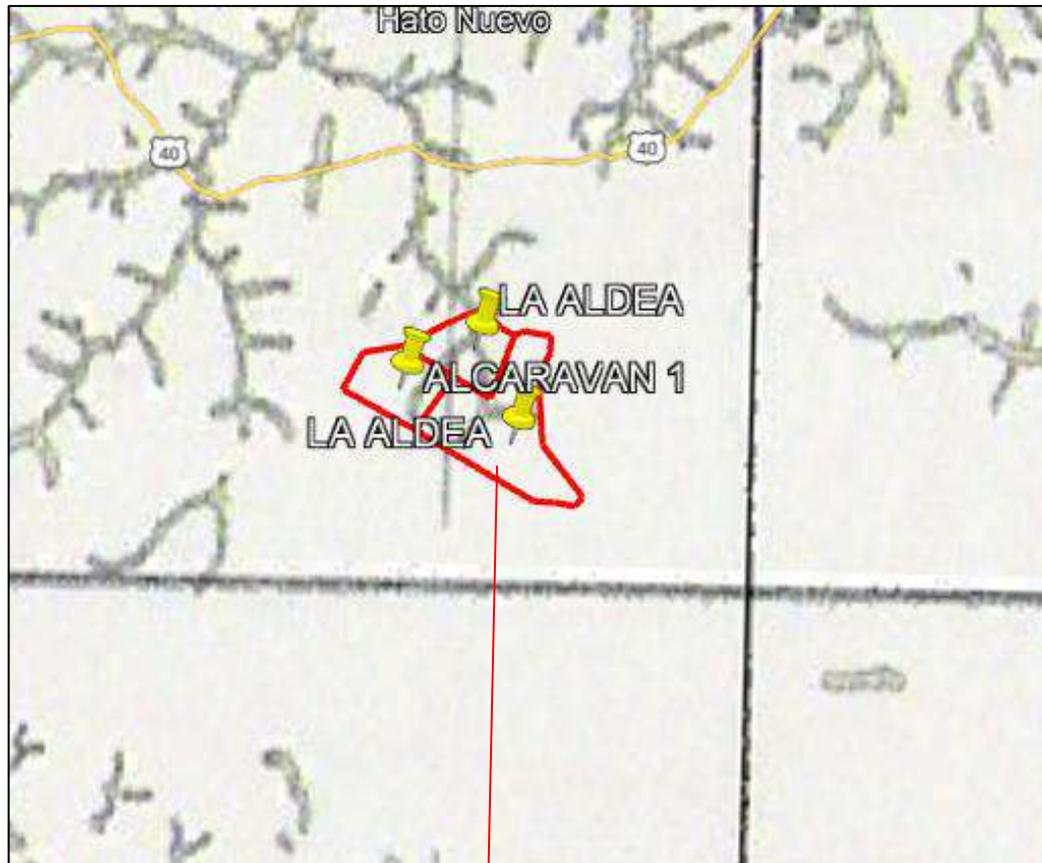
MAPA DE UNIDADES DEL SUELO



Convenciones:

	CE azx		HO a1
	Ce azy		JU a
	CH bc1		MO abx
	CH cd2		MR
	CH de2-3		TE aby
	FR bc2		TM ab1
	GU a		TO a
	GU a1		VE ay

MAPA DE COBERTURA VEGETAL



	VEGETACIÓN DE GALERÍA
	VEGETACIÓN DE MATORRAL
	VEGETACIÓN DE SABANA

LEYENDA	
	Uso Forestal
	Distrito de Conservación de Suelos y restauración ecológica
	Forestal protector-productor
	Uso Agropecuario
	Protección

Teniendo en cuenta lo anterior, estipulado en el EOT del municipio de Cimitarra, se procedió a ubicar e identificar el predio en la Herramienta agrologica del IGAC, en la cual se evidencia que los predios se encuentran clasificados de la siguiente forma:

PARA EL PREDIO ALCARAVAN 1:

Información general

Municipio: Puerto Carreño, Vichada



Identificación general

Número predial: 990010001000000040029000000000

Número predial (anterior): 99001000100040029000

Municipio: Puerto Carreño, Vichada

Norte (m): 2224299.445579

Este (m): 5481797.324580

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Fecha del reporte: 2023-05-30 11:41:21

[Link a Colombia en Mapas](#)





Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
8h	<p>Principales limitantes: Fragilidad del ecosistema de las rondas hídricas (importante para la protección de aguas, suelos y la diversidad biológica)</p> <p>Usos recomendados: La capacidad productiva de esta unidad no permite la implementación de agricultura, por las severas limitaciones de humedad, en su defecto, la utilización es la conservación con especies nativas</p> <p>Prácticas de manejo: En los sectores talados, permitir la regeneración natural de las especies dejando las tierras en descanso e incentivar la reforestación con especies nativas, mediante el establecimiento de viveros</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Vichada</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2014</p>	0.69 ha	0.21%
4sc	<p>Principales limitantes: Alta y muy alta saturación de aluminio; mala distribución de las lluvias, con déficit durante más de cuatro meses; fertilidad natural baja y muy baja</p> <p>Usos recomendados: Tierras adecuadas para algunos cultivos transitorios resistentes a la alta saturación de aluminio (maíz, soya) y para cultivos semipermanentes y permanentes (yuca, caña de azúcar, plátano, marañón, palma de aceite y caucho) o sistemas agrosilvopastoriles con pastos mejorados (braquiaria, carimagua chopin)</p> <p>Prácticas de manejo: Implementación de prácticas intensivas de manejo en cuanto la aplicación de enmiendas, materia orgánica y fertilización balanceada de acuerdo con el requerimiento del cultivo. Sistemas de riego para suplir los meses con déficit de humedad</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Vichada</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2014</p>	49.36 ha	15.33%
5hs	<p>Principales limitantes: Poca profundidad efectiva por fluctuaciones del nivel freático; inundaciones y encharcamientos en la época invernal; la saturación de aluminio es muy alta y extremadamente alta; la fertilidad natural es baja y muy baja</p> <p>Usos recomendados: Sistemas silvopastoriles con pastos mejorados, adaptados a las condiciones agroecológicas de la zona y especies arbustivas y arbóreas maderables. Mantener los bosques de galería en su estado natural para proteger las cuencas hidrográficas, los suelos, las aguas, la flora y la fauna</p> <p>Prácticas de manejo: Para resultados relativamente importantes se requiere de técnicas especiales y a costos elevados como son los sistemas de drenaje y la aplicación periódica de enmiendas (cales) y fertilizantes</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Vichada</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2014</p>	271.95 ha	84.46%

PARA EL PREDIO LA ALDEA:

Información general

Municipio: Puerto Carreño, Vichada



Identificación general

Número predial: 990010001000000040028000000000

Número predial (anterior): 99001000100040028000

Municipio: Puerto Carreño, Vichada

Norte (m): 2223265.761377

Este (m): 5483843.419701

Dirección: LA ALDEA VDA LA VENTUROSA

Área del terreno: 7781285 m2

Área de construcción: 0 m2

Destino económico: AGROPECUARIO

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Fecha del reporte: 2023-05-30 11:41:04

[Link a Colombia en Mapas](#)





Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
8h	<p>Principales limitantes: Fragilidad del ecosistema de las rondas hídricas (importante para la protección de aguas, suelos y la diversidad biológica)</p> <p>Usos recomendados: La capacidad productiva de esta unidad no permite la implementación de agricultura, por las severas limitaciones de humedad, en su defecto, la utilización es la conservación con especies nativas</p> <p>Prácticas de manejo: En los sectores talados, permitir la regeneración natural de las especies dejando las tierras en descanso e incentivar la reforestación con especies nativas, mediante el establecimiento de viveros</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Vichada</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2014</p>	9.25 ha	1.18%
4sc	<p>Principales limitantes: Alta y muy alta saturación de aluminio; mala distribución de las lluvias, con déficit durante más de cuatro meses; fertilidad natural baja y muy baja</p> <p>Usos recomendados: Tierras adecuadas para algunos cultivos transitorios resistentes a la alta saturación de aluminio (maíz, soya) y para cultivos semipermanentes y permanentes (yuca, caña de azúcar, plátano, marañón, palma de aceite y caucho) o sistemas agrosilvopastoriles con pastos mejorados (braquiaria, carimagua chopin)</p> <p>Prácticas de manejo: Implementación de prácticas intensivas de manejo en cuanto a la aplicación de enmiendas, materia orgánica y fertilización balanceada de acuerdo con el requerimiento del cultivo. Sistemas de riego para suplir los meses con déficit de humedad</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Vichada</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2014</p>	377.33 ha	48.33%
5hs	<p>Principales limitantes: Poca profundidad efectiva por fluctuaciones del nivel freático; inundaciones y encharcamientos en la época invernal; la saturación de aluminio es muy alta y extremadamente alta; la fertilidad natural es baja y muy baja</p> <p>Usos recomendados: Sistemas silvopastoriles con pastos mejorados, adaptados a las condiciones agroecológicas de la zona y especies arbustivas y arbóreas maderables. Mantener los bosques de galería en su estado natural para proteger las cuencas hidrográficas, los suelos, las aguas, la flora y la fauna</p> <p>Prácticas de manejo: Para resultados relativamente importantes se requiere de técnicas especiales y a costos elevados como son los sistemas de drenaje y la aplicación periódica de enmiendas (cales) y fertilizantes</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Vichada</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2014</p>	394.11 ha	50.48%

PARA EL PREDIO EL CAIRO:

Información general

Municipio: Puerto Carreño, Vichada



Identificación general

Número predial: 990010001000000040027000000000

Número predial (anterior): 99001000100040027000

Municipio: Puerto Carreño, Vichada

Norte (m): 2225354.613556

Este (m): 5481800.609788

Dirección: EL CAIRO VDA LA VENTUROSA

Área del terreno: 2879962 m²

Área de construcción: 0 m²

Destino económico: AGROPECUARIO

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Fecha del reporte: 2023-05-30 11:41:32

[Link a Colombia en Mapas](#)





Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
8h	<p>Principales limitantes: Fragilidad del ecosistema de las rondas hídricas (importante para la protección de aguas, suelos y la diversidad biológica)</p> <p>Usos recomendados: La capacidad productiva de esta unidad no permite la implementación de agricultura, por las severas limitaciones de humedad, en su defecto, la utilización es la conservación con especies nativas</p> <p>Prácticas de manejo: En los sectores talados, permitir la regeneración natural de las especies dejando las tierras en descanso e incentivar la reforestación con especies nativas, mediante el establecimiento de viveros</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Vichada</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2014</p>	53.49 ha	17.81%
4sc	<p>Principales limitantes: Alta y muy alta saturación de aluminio; mala distribución de las lluvias, con déficit durante más de cuatro meses; fertilidad natural baja y muy baja</p> <p>Usos recomendados: Tierras adecuadas para algunos cultivos transitorios resistentes a la alta saturación de aluminio (maíz, soya) y para cultivos semipermanentes y permanentes (yuca, caña de azúcar, plátano, marañón, palma de aceite y caucho) o sistemas agrosilvopastoriles con pastos mejorados (braquiaria, carimagua chopin)</p> <p>Prácticas de manejo: Implementación de prácticas intensivas de manejo en cuanto a la aplicación de enmiendas, materia orgánica y fertilización balanceada de acuerdo con el requerimiento del cultivo. Sistemas de riego para suplir los meses con déficit de humedad</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Vichada</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2014</p>	123.79 ha	41.22%
5hs	<p>Principales limitantes: Poca profundidad efectiva por fluctuaciones del nivel freático; inundaciones y encharcamientos en la época invernal; la saturación de aluminio es muy alta y extremadamente alta; la fertilidad natural es baja y muy baja</p> <p>Usos recomendados: Sistemas silvopastoriles con pastos mejorados, adaptados a las condiciones agroecológicas de la zona y especies arbustivas y arbóreas maderables. Mantener los bosques de galería en su estado natural para proteger las cuencas hidrográficas, los suelos, las aguas, la flora y la fauna</p> <p>Prácticas de manejo: Para resultados relativamente importantes se requiere de técnicas especiales y a costos elevados como son los sistemas de drenaje y la aplicación periódica de enmiendas (cales) y fertilizantes</p> <p>Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Vichada</p> <p>Escala: 1:100.000</p> <p>Año: 2014</p>	123.06 ha	40.97%

Por otra parte, se superpuso el polígono del predio objeto de avalúo con el mapa de capacidad de Uso del suelo, que fue tomado del sistema de datos abiertos del IGAC, mediante el cual se desarrolla la estructura funcional del sistema de clasificación de tierras por su capacidad de uso, se integra por tres categorías fundamentalmente.

Las categorías corresponden a un nivel de generalización de la información referido a la capacidad de la tierra para la producción de plantas en cultivo, al requerimiento de protección de áreas altamente vulnerables o a la necesidad de conservación y/o recuperación de la naturaleza.

Se reconocen las siguientes categorías: clase, subclase y grupo de capacidad o de manejo.

La clase de capacidad agrupa suelos que presentan el mismo grado relativo de limitaciones generales y de riesgos.

Los criterios para clasificar los suelos por su capacidad de uso al nivel de clase se analizan y describen en esta metodología, y se aplican según las características globales y específicas de las tierras.

Las clases se reúnen en tres (3) grandes grupos: Grupo de tierras con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería tecnificada de tipo intensivo y semi intensivo (clases 1 a 4).

Grupo de tierras que pueden ser utilizadas en forma restringida, en actividades agrícolas, ganaderas, agroforestales y/o forestales (clases 5-6-7).

Tierras que deben ser utilizadas sólo en preservación, conservación y ecoturismo (clase 8).

Las tierras de las clases 1 a 4 tienen capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería en sistemas de producción cuya intensidad de manejo y variedad de especies vegetales varía desde muy intensiva en la clase 1 hasta muy restringida en la clase 4; en ese mismo sentido se incrementan las prácticas de manejo y conservación.

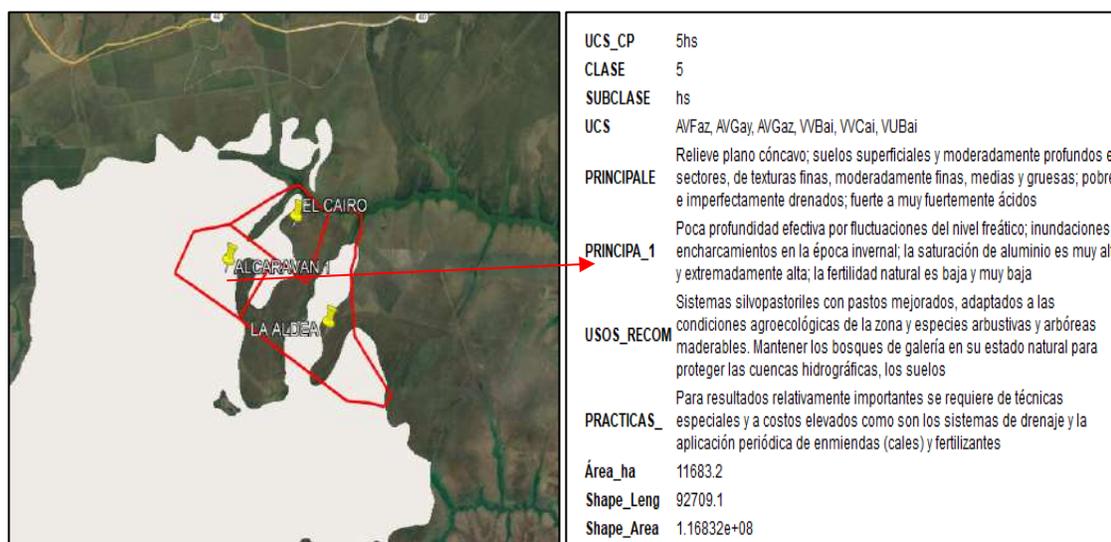
Las tierras de las clases 1 a 4 se consideran con capacidad para ser utilizadas en agricultura y ganadería en forma amplia e intensiva (clase 1) a fuertemente restringida (clase 4); en ese sentido se incrementan las prácticas de manejo y conservación. Las tierras de la clase 4 pueden ser usadas en agroforestería.

Las tierras de la clase 5 no son aptas para agricultura convencional por limitaciones diferentes a erosión, como, por ejemplo, la ocurrencia de inundaciones prolongadas y la presencia de pedregosidad superficial.

Con la implementación de sistemas de cultivo y prácticas de manejo especiales, en estas tierras se podrían adelantar actividades agrícolas y ganaderas con rendimientos aceptables.

En términos generales, las tierras de clases 6 y 7 no tienen capacidad para agricultura, excepto para cultivos específicos semi perennes o perennes, semi densos y densos y sistemas agroforestales y forestales, debido a severas limitaciones como pendientes escarpadas; eventualmente las de menor pendiente (clase 6) podrían utilizarse en ganadería. Cualquiera de estas clases de uso requiere intensas prácticas de manejo y de conservación.

Las tierras de la clase 8 no tienen capacidad para adelantar actividades agropecuarias ni forestales de producción; deben ser destinadas o incluidas en planes y programas de gobierno, orientados a la preservación y conservación de los recursos naturales, como sistemas de parques nacionales, reservas forestales y control de la degradación.



De acuerdo con lo anterior el inmueble cuenta con ronda de zonas hídricas las cuales representan una unidad fisiografica diferente siendo estas áreas las siguientes según el predio:

PREDIO	RONDA HIDRICA (Ha)
El Cairo	53,49
La Aldea	9,25
Alcaraván I	0,69
Total	63,43

CONCLUSIÓN NORMATIVA: Según la normativa vigente el mejor y mayor uso es agrícola y Ganadero. A pesar de que el predio cuenta con dos unidades fisiográficas: unidad 1 suelo agrícola y unidad 2 suelo de ronda hídrica, se realiza un mercado ya que el valor obtenido integral tiene en cuenta de zonas de rondas hídricas ya que las ofertas tienen condiciones similares.

CONDICIONES GENERALES

Del sector:

El inmueble se localiza en el sector de Puerto Carreño – Vereda Puerto Murillo en el departamento de Vichada.

De localización:

El predio cuenta con una ubicación con buenas posibilidades de acceso.

De terreno:

El predio cuenta con una topografía plana.

De comercialización (Tiempo esperado de comercialización):

Se considera con una dinámica inmobiliaria estable, tanto para los predios en venta como en arriendo. Actualmente existe gran variedad de inmuebles en oferta en la Región. Se estima un tiempo esperado de comercialización de aproximadamente 24 meses.

Comportamiento de Oferta y Demanda:

Se considera equilibrado tanto para inmuebles en venta como en arriendo

Actualidad Edificadora:

No se evidencia actualidad edificadora en el sector.

Especial:

Ninguna

METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y 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 0620 del 23 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de reposición.

Método comparación de mercado:

Se consultaron ofertas de predios comparables en el mismo sector con similares características de construcción y áreas similares y finalmente se realizó manejo estadístico de la información para adoptar el valor más probable por Ha.

MERCADO PARA TERRENOS CON AREA PROMEDIO DE 293 Has

ESTUDIO DE MERCADO										
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR DEPURADO	AREA TERRENO HA	VALOR HA TERRENO	FACTOR TAMAÑO	VALOR TERRENO HA HOMOGENEIZADO	
1	Puerto Carreño	3106232331- Alfonso Bolero Inmobiliaria	\$ 1.200.000.000	10,00%	\$ 1.080.000.000	1.000,0	\$ 1.080.000	1,10	\$ 1.188.000	
2	La Primavera	3103558414- Jaimes	\$ 3.846.000.000	10,00%	\$ 3.461.400.000	3.205,0	\$ 1.080.000	1,15	\$ 1.242.000	
3	Cumaribo	3108391589-Sebastian	\$ 276.000.000	10,00%	\$ 248.400.000	230,0	\$ 1.080.000	1,00	\$ 1.080.000	
									PROMEDIO HA	\$ 1.170.000
									DESVIACION	\$ 82.486
									COEF.DE VARIACION	7,05%
									NÚMERO DE DATOS	3
									RAIZ	1,732
									t(N)	1,996
									LIMITE SUPERIOR	\$ 1.265.057
									LIMITE INFERIOR	\$ 1.074.943

Se adopta un valor por Ha de terreno de \$1.170.000

OBSERVACIONES OFERTAS			
#	FOTO	DESCRIPCIÓN	EXPLICACIÓN FACTORES
1	 <p>VENDO TIERRAS EN EL VICHADA \$ 1.200.000.000 Precio: 1.200.000.000 Tipo de terreno: Ganado Año de construcción: 2011 Área: 5.444,00 m²</p>	Finca en Vichada con fácil acceso, apta para agricultura y ganadería.	Se aplica factor tamaño ya que el inmueble ofertado tiene mayor área.
Fuente: https://acortar.link/2BgKpV			
2	 <p>Coordenadas: 05°43'07.59" N 69°15'34.94" W Altitud: 30381 mT</p> <p>3.205 HECTÁREAS</p> <p>BUENAS NOCHES (SE VENDEN) (3.205) HECTÁREAS CON ESCRITURA</p>	Finca en tierras planas, aprovechables y mecanizables en su gran mayoría. Son ideales para proyectos grandes de agricultura y ganadería, toda vez que tiene buenas fuentes hídricas para riego y demás. ESTÁ CONFORMADA, POR: un globo de terreno de sabana natural, con pastos nativos.	Se aplica factor tamaño ya que el inmueble ofertado tiene mayor área.
Fuente: https://acortar.link/CVEcE7			
3	 <p>OPORTUNIDAD!! PARA PROYECTO GANADERO O FORESTAL!</p>	Finca bien ubicada en Cumaribo Vichada, zona de desarrollo agroforestal y ganadero, cuenta con las aguas del río tugarro, aguas veraneras y más de 100 has en bosques nativos a parte de las 230 has.	No se aplica ningún factor ya que no se considera necesario.
Fuente: https://acortar.link/EpZNqJ			

MERCADO PARA EL TERRENO CON AREA PROMEDIO DE 778 Has

ESTUDIO DE MERCADO									
No.	DIRECCION	CONTACTO	VALOR OFERTA	% DEPURAC.	VALOR TERRENO	AREA TERRENO HA	VALOR HA TERRENO	FACTOR TAMAÑO	VALOR TERRENO HA HOMOGENEIZADO
1	Puerto Carreño	3106232331- Alfonso Botero Inmobiliaria	\$ 1.200.000.000	10,00%	\$ 1.080.000.000	1.000,0	\$ 1.080.000	1,00	\$ 1.080.000
2	La Primavera	3103558414- Jaimes	\$ 3.846.000.000	10,00%	\$ 3.461.400.000	3.205,0	\$ 1.080.000	1,00	\$ 1.080.000
3	Cumaribo	3108391589- Sebastian	\$ 276.000.000	10,00%	\$ 248.400.000	230,0	\$ 1.080.000	0,95	\$ 1.026.000
PROMEDIO HA									\$ 1.053.000
DESVIACION									\$ 38.184
COEF.DE VARIACION									3,63%
NÚMERO DE DATOS									3
RAIZ									1,732
i(N)									1,996
LIMITE SUPERIOR									\$ 1.097.003
LIMITE INFERIOR									\$ 1.008.997

Se adopta un valor por Ha de terreno de \$1.050.000

OBSERVACIONES OFERTAS			
#	FOTO	DESCRIPCIÓN	EXPLICACIÓN FACTORES
1	 <p>VENDO TIERRAS EN EL VICHADA \$ 1.200.000.000 Precio: \$1.200.000.000 Tipo de terreno: campo Año de construcción: 2018 Área: 5.444,98 m²</p>	<p>Finca en Vichada con fácil acceso, apta para agricultura y ganadería.</p>	<p>No se aplica ningún factor ya que no se considera necesario.</p>
Fuente: https://acortar.link/2BgKpV			
2	 <p>Coordenadas: 05°43'07.59" N 69°15'34.94" W Altitud: 30381 mT 05°43'07.59" N 69°15'34.94" W Altitud: 30381 mT BUENAS NOCHES (SE VENDEN) (3.205) HECTÁREAS CON ESCRITURA Enviar mensaje</p>	<p>Finca en tierras planas, aprovechables y mecanizables en su gran mayoría. Son ideales para proyectos grandes de agricultura y ganadería, toda vez que tiene buenas fuentes hídricas para riego y demás. ESTÁ CONFORMADA, POR: un globo de terreno de sabana natural, con pastos nativos.</p>	<p>No se aplica ningún factor ya que no se considera necesario.</p>
Fuente: https://acortar.link/CVEcE7			
3	 <p>OPORTUNIDAD PARA PROYECTO GANADERO O FORESTAL \$ 1.775.000.000 Enviar mensaje</p>	<p>Finca bien ubicada en Cumaribo Vichada, zona de desarrollo agroforestal y ganadero, cuenta con las aguas del río tugarro, aguas veraneras y más de 100 has en bosques nativos a parte de las 230 has.</p>	<p>Se aplica factor tamaño ya que el inmueble ofertado tiene menor área.</p>
Fuente: https://acortar.link/EpZNqJ			

ANALISIS DE RESULTADOS Y CONSIDERACIONES

- Se realizó un análisis de mercado con inmuebles de características similares, ubicados en la misma zona homogénea y sector rural.
- Si bien los inmuebles cuentan con área de terreno en ronda hídrica, no se discrimina este uso ya que las ofertas en el sector poseen las mismas características. Por ello el valor resultante en el estudio de mercado tiene intrínseco el valor de la ronda hídrica como un integral.
- Se realizan un estudio de mercado, sin embargo, dado las áreas de los predios el factor por tamaño cambia: Para el predio El Cairo y Alcaraván 1 se toma el promedio de las dos áreas que corresponde a 203 Has y para el predio La Aldea se realiza un mercado con su área de 778 Has.
- El valor promedio arrojado por las muestras corresponde al área por hectárea, según la información obtenida en la investigación de mercado.
- Fue necesario aplicar factores por tamaño, esto teniendo en cuenta las características propias del inmueble objeto de estudio.
- El presente informe de avalúo se realizó mediante visita física al predio, teniendo en cuenta todas las recomendaciones y exigencias de bioseguridad para afrontar las crisis de salubridad actual a causa del COVID-19.

VIGENCIA DEL AVALUO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONOMICAS

El resultado corresponde al valor comercial del inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, por una propiedad, en un mercado competitivo y abierto con alternativas de negociación y sin existencia de estímulos indebidos.

El avalúo practicado no tiene aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, tradición, ni vicios ocultos de carácter legal, la inspección se hizo con carácter de observación valuatoria, esto significa que no es del objeto del avalúo: mediciones, acotaciones, análisis de fatiga de materiales, ni vicios ocultos de carácter físico y/o técnicos existentes al momento de la inspección.

Para efectos de la estimación del valor del bien avaluado, adicionalmente se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en los sectores a los que homogéneamente pertenece el inmueble.

El avalúo es un concepto de carácter exclusivamente económico que busca estimar un valor a una fecha dada y bajo un contexto micro y macroeconómico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El avalúo es practicado por el Ing. Elvis Fabian Montoya y revisado por la Ing. Jenniffer Lara Abello, quien hace parte de la Empresa APPRAISER S.A.S., por lo cual también es firmado por la Ing. Érika Celemín, quien figura como Gerente General, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores. R.A.A.

Este informe corresponde al "VALOR COMERCIAL" del respectivo inmueble, expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por una propiedad en un mercado en condiciones normales; entendiéndose por condiciones normales, el hecho de que un inmueble se venda sin presiones de la oferta ni de la demanda, con tiempo suficiente, con tasas de interés razonable y con disponibilidad de crédito razonable; es decir, en una economía que tenga un flujo razonable de efectivo.

El presente avalúo cumple con las directrices establecidas en las Normas Internacionales de Valuación IVS 2020, (Marco conceptual IVS 101, 102, 103 y 104) así como las Normas Técnicas Sectoriales NTS S03 y NTS M01 y los protocolos internacionales de las entidades valuatorias reconocidas.

VALORES PROPORCIONALES

Descripción	Datos
Valor total inmueble	\$ 1.504.951.869
Valor proporcional terreno	\$ 1.504.951.869
Valor proporcional construcción	\$ -
Porcentaje de terreno	100,00%
Porcentaje de construcción	0,00%
Edad aproximada (Años)	0
Vida remanente (Años)	0
Vida útil (Años)	0
Valor reposición a nuevo	\$ -

AVALÚO COMERCIAL

PREDIOS RURALES DENOMINADOS EL CAIRO, LA ALDEA Y ALCARAVAN 1
VEREDA PUERTO MURILLO
PUERTO CARREÑO - VICHADA

DESCRIPCIÓN	ÁREA	VALOR HA	TOTAL
PREDIO EL CAIRO M.I 540-6586			
TERRENO	287,9962	Ha \$ 1.170.000	\$ 336.955.554
TOTAL PREDIO EL CAIRO			\$ 336.955.554
PREDIO LA ALDEA M.I 540-7043			
TERRENO	778,1285	Ha \$ 1.050.000	\$ 817.034.925
TOTAL PREDIO LA ALDEA			\$ 817.034.925
PREDIO ALCARAVÁN 1 M.I 540-6794			
TERRENO	299,9670	Ha \$ 1.170.000	\$ 350.961.390
TOTAL PREDIO ALCARAVÁN 1			\$ 350.961.390
TOTAL AVALÚO			\$ 1.504.951.869
INTEGRAL SOBRE TERRENO			\$ 1.101.648

Por medio del presente certificamos que:

No tenemos interés presente ni futuro de la propiedad avaluada.

No tenemos interés ni prejuicios con respecto a la materia en cuestión de este avalúo o de las partes involucradas. Nuestras conclusiones no están influenciadas por los honorarios que reciba.

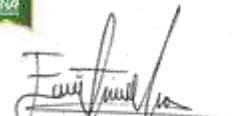
Basados en la información que contiene este reporte y nuestra experiencia en el campo de los avalúos, es nuestra opinión que el valor en el mercado de la propiedad en cuestión, en la fecha de **MAYO 2023** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **MIL QUINIENTOS CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.504.951.869 M/C).**



NG. JENNIFFER LARA ABELLO
Revisión del avalúo
RAA AVAL – 1016068098



ING. ERIKA CELEMÍN BOHÓRQUEZ
Gerente General
RAA AVAL – 52148032

ING. ELVIS FABIAN MONTOYA M.
Perito actuante
RAA AVAL-1023944360

REGISTRO FOTOGRAFICO



ACCESO- VISTA FINCAS



VISTA FINCAS



VISTA FINCAS



VISTA GENERAL FINCAS



VISTA GENERAL FINCAS



VISTA GENERAL FINCAS



VISTA GENERAL FINCAS



VISTA GENERAL FINCAS



VISTA GENERAL FINCAS



VISTA GENERAL FINCAS

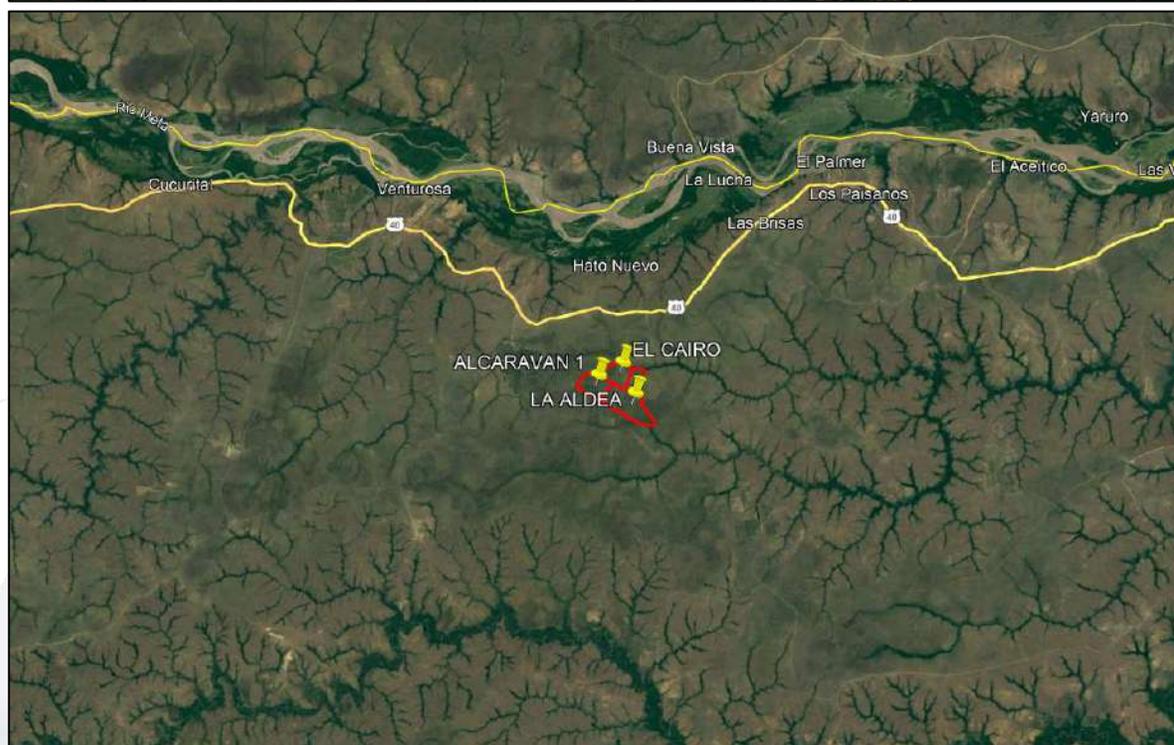


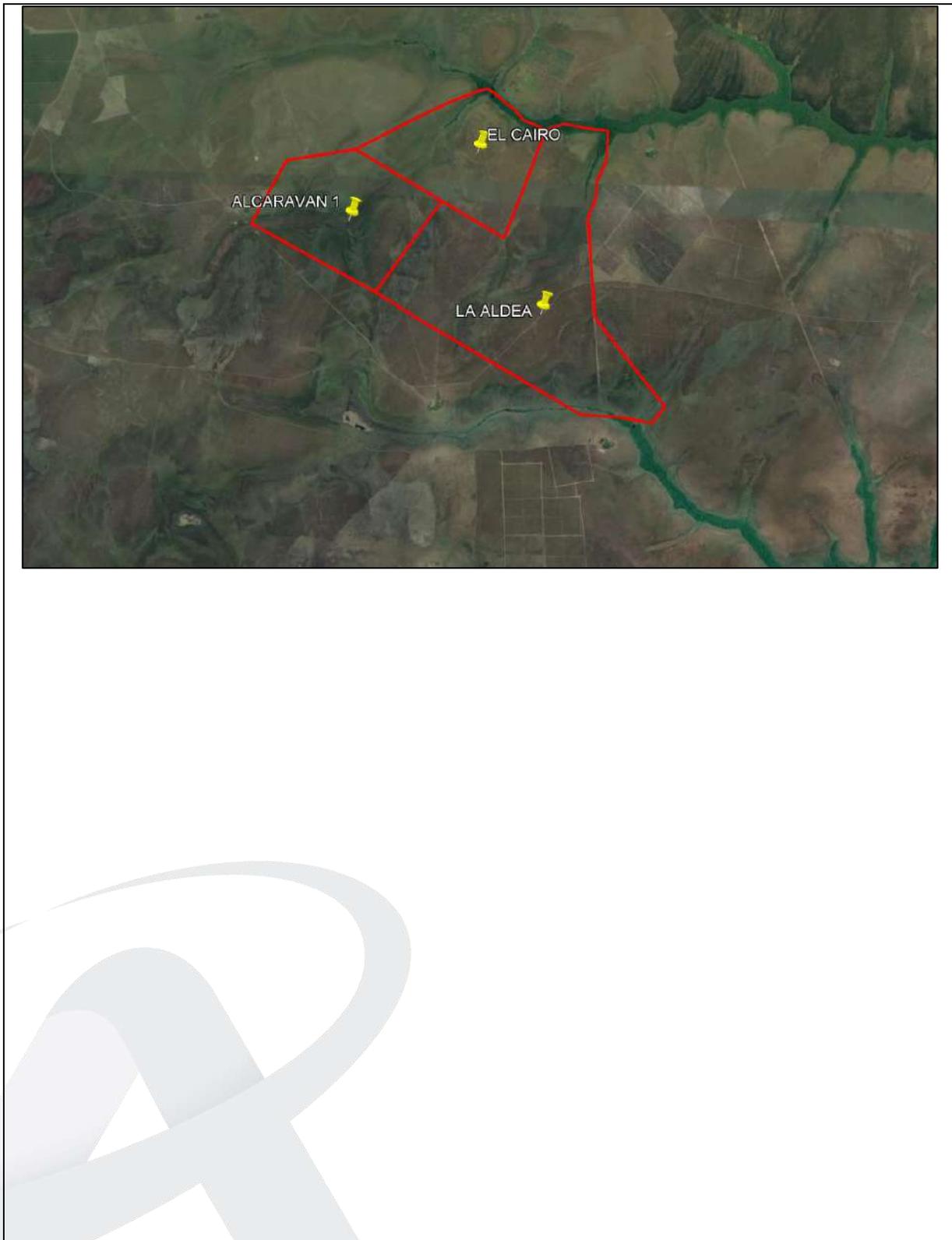
VISTA GENERAL FINCAS



VISTA GENERAL FINCAS

LOCALIZACIÓN





INFORMACIÓN DEL PERITO QUE DA EL DICTAMEN

Por medio del presente documento certificamos que:

La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble objeto de avalúo.

A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.

No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.

Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.

La dirección de notificación es en la Calle 152 58-51 Interior 2, apartamento. 804 de la ciudad de Bogotá.

Información del perito actuante quien que da el dictamen:

- **Nombre:** Elvis Fabian Montoya Morales
- **RAA-AVAL:** 1023944360
- **C.C.:** 1023944360
- **Dirección de Residencia:** CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402
- **Ciudad de Residencia:** Bogotá D.C
- **Celular:** 3112568445
- **Profesión:** Ingeniero Catastral y Geodesta

Información de Gerente General APPRAISER SAS quien que da el dictamen:

- **Nombre:** Erika Celemín Bohórquez
- **RAA-AVAL:** 52148032
- **C.C.:** 52148032
- **Dirección de residencia:** Calle 152 58-51 Interior 2, apartamento. 804
- **Ciudad de Residencia:** Bogotá D.C.
- **Celular:** 3102055756
- **Profesión:** Ingeniera Industrial

En referencia al numeral 7 del artículo 226 del Código General del Proceso, no se tienen restricciones asociadas.

Con respecto a los numerales 8 y 9 del art. 226 del Código General del Proceso, las metodologías aplicadas se basan en lo contenido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Los métodos utilizados en la realización de avalúos, empleados en el presente informe, son los mismos métodos usados con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados según la normatividad vigente (Resolución 620/2008).

Teniendo en consideración el numeral 6 del artículo 226 del Código General del Proceso, el cual indica que se mencione si "ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte", se mencionan los casos en los que se ha sido designado para la elaboración de un dictamen.

FECHA ENTREGA	FINALIDAD SERV	CLIENTE	DIRECCION	CIUDAD
28/01/2020	REMATE	CLAUDIA CESPEDEZ ZAMORA	CARRERA 4 ESTE #38-56	CUNDINAMARCA - SOACHA
31/01/2020	REMATE	NADIN TAMARA RODRIGUEZ	CALLE 19 N #15 E-30 URBANIZACION ZULIMA - Apto 404 Torra A	N.SANTANDER - CUCUTA
4/12/2019	REMATE	JORGE HUMBERTO RENDON HENANO	KR 5 NO 131 90 TO 2 APTO 1204	BOGOTA
6/12/2019	REMATE	KAROLINA SANCHEZ CORTEZ	VEREDA SANTA LUCIA LOTE MIRAMAR A. ALGECIRAS (H)	HUILA - ALGECIRAS
6/12/2019	REMATE	WALTHER NUÑEZ MOSQUERA	Manzana 10 Lote 6-Calle 62 A No. 65-03 - (Lote Esquinero) Urbanización Los Chococitos, Carepa	ANTIOQUIA - CAREPA
10/12/2019	REMATE	JOSE MANUEL TORRES RODRIGUEZ	PARQUE INDUSTRIAL SAN JORGE LOTE 74 MANZANA P 7 EN MOSQUERA CUNDINAMARCA	CUNDINAMARCA - MOSQUERA
10/12/2019	REMATE	CARLOS ROCHA MENDEZ	CRA 44A No 18-85 LOTE 19 MZNA1A BUQUE	META - VILLAVENCIO
11/12/2019	REMATE	GIRALDO Y GARCIA INGENIERIA SAS	APARTAMENTO 603 TORRE B Y PARQUEADERO 5 CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORIDA.	IBAGUE
27/12/2019	REMATE	SIGIFREDO RAAD GARCIA	CALLE 99 NO. 56 - 41, APARTAMENTO 152, PARQUEADEROS 150 Y 152	ATLANTICO - BARRANQUILLA
31/12/2019	REMATE	LEONCIO ENRIQUE VALENCIA	Calle 13 # 12-32 Calle Bolivar	NARIÑO - TUMACO
5/11/2019	REMATE	MARCO QUINTERO GARCES	CALLE 6C NUMERO 1-48 BARRIO ALTOS DE LA PRADERA	PRADERA
7/11/2019	REMATE	JOSE WILLIAM MORENO BARRETO	Arroyo No. 2	NEIVA
12/11/2019	REMATE	JUAN CAMILO CORRALES SALEME	LOTE RURAL LA ANGOSTURA - SAN SEBASTIAN DE URABA	LORICA
12/11/2019	REMATE	KATHERINE GOMEZ PABON	CALLE 43 No.31-54 SECTOR MAMATOCO - LOTE 9 MZA 28 URB ANDREA CAROLINA ETAPA 2 TIPO 2	SANTAMARTA
12/11/2019	REMATE	EDGAR PEREZ RIVERA	CASA LOTE # 21 MANZANA 5 CARRERA 3 C # 13-77 URBANIZACION LA LIBERTAD	PURIFICACION
13/11/2019	REMATE	ALEXANDER JIMENEZ RODRIGUEZ	TRANSVERSAL 4B No. 3 - 64 CASA 396 CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE APAN MZ 7	SOACHA
14/11/2019	REMATE	LIZARDY ANTONIO LOZANO COGOLLO	CALLE 28 N° 23-11 BLOQUE N° 12 APARTAMENTO NUMERO 12-102	ANTIOQUIA - CAUCASIA
15/11/2019	REMATE	AGUEDITA MURCIA MORA	CARRERA 116 # 152-80 INTERIOR 7 CASA 8	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	JOSE DE JESUS PORTELA CALLEJAS	CALLE 45 SUR No. 65 - 76 INTERIOR 8 APARTAMENTO 603	BOGOTA
18/11/2019	REMATE	ESTHER LUISA PEREZ VANEGAZ	CARRERA 29C NUMERO 33-32 IDENTIFICADO CON EL NUMERO 15 DE LA MANZANA 14	CASANARE - YOPAL
18/11/2019	REMATE	ALVARO GONZALEZ MURILLO	PARQUE RESIDENCIAL EL PALMAR CASA LOTE 8 MANZANA E	PURIFICACION
19/11/2019	REMATE	JAMER QUIJANO ALOMIA	CALLE 15 NUMERO 121 C 150 CASA 4- GARAJE Y JARDIN PRIVADO "ALTAMIRA CONDOMINIO CAMPESTRE	CALI
25/11/2019	REMATE	DANIEL ARMANDO URIBE GUTIERREZ	CARRERA 12 #6-07 APTO 503 BLOQUE B Y PARQUEADERO 32 DE LA CALERA	CUNDINAMARCA - LA CALERA
28/11/2019	REMATE	Roberto Carlos Mahecha Gonzalez	CARRERA 9 ESTE No. 35-80, lote 1, casa 24	CUNDINAMARCA - SOACHA



PIN de Validación: b8c60aba



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 07 de Septiembre de 2020 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1023944360.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES 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
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8c60aba



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b8c60aba



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
07 Sep 2020

Regimen
Regimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CR 12F NO. 30-15 SUR PORT 3 INT 4 AP 402
Teléfono: 3112568445
Correo Electrónico: motoya.395@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Página 3 de 4



PIN de Validación: b8c60aba



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1023944360.

El(la) señor(a) ELVIS FABIAN MONTOYA MORALES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b8c60aba

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: a8ca0a75



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 24 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-52148032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ 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 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
24 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8ca0a75



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
24 Oct 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
25 Ene 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a8ca0a75



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.



PIN de Validación: a8ca0a75



Fecha de inscripción
08 Abr 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Abr 2022

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 con el Código ESP-0008, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, 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 con el Código URB-0636, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 31 de Diciembre 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 con el Código RUR-0448, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Diciembre 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE129B#55-20INT3APT302
Teléfono: 3102055756
Correo Electrónico: erikaceleminb@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial



PIN de Validación: a8ca0a75



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 52148032.

El(la) señor(a) ERIKA CELEMIN BOHORQUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

a8ca0a75

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal



PIN de Validación: aaaa0a84



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016068098, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 03 de Septiembre de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1016068098.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO 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
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 4



PIN de Validación: aaaa0a84



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: aaaa0a84



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



Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
03 Sep 2021

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 104 C 16H 33, CASA 5
Teléfono: 3118024524
Correo Electrónico: jenlarabello@hotmail.com

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

Ingeniera Catastral y Geodesta- Universidad Distrital Francisco José de Caldas

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación

Página 3 de 4



PIN de Validación: aeae0a84



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



Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1016068098.

El(la) señor(a) JENNIFFER LARA ABELLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

aeae0a84

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal