

memorial proceso 50001315300320190009400

Diana Pulido <dianapulido1905@gmail.com>

Vie 25/08/2023 3:13 PM

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

 1 archivos adjuntos (4 MB)

memorial 50001315300320190009400.pdf;

Buen dia

Por medio del presente, adjunto memorial para que sea tenido en cuenta dentro del proceso
No. 50001315300320190009400

Quedo Atenta del recibido, muchas gracias

Diana M. Pulido C.

Abogada

T.P 299752

Señor

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO

E. S. D.

Ref: memorial oposición nuevo avalúo

Rad. 50001315300320190009400

Dte. Bancolombia S.A.

Ddo. Marco Sergio Rodríguez y otro

DIANA MARCELA PULIDO CANGREJO, abogada en ejercicio, mayor de edad y domiciliada en la ciudad de Villavicencio, identificada como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderada del señor **MARCO SERGIO RODRIGUEZ MERCHAN**, actuando conforme al poder conferido, mediante el presente escrito me permito presentar respetuosamente objeción al avalúo actualizado presentado por la parte activa el día 02 de Junio de 2023 y del cual se me corrió traslado el día 15 de Agosto de 2023, con fundamento en los siguientes aspectos:

Una vez conocido el documento contentivo de avalúo comercial realizado por la empresa **APPRAISER SAS**, analizado su contenido, pero especialmente el registro fotográfico que contiene el presente se observa que el presente avalúo solo fue realizado teniendo en cuentas las observaciones realizadas alrededor o a las afueras de los predios objeto de estudio, obviando o ignorando las condiciones, y mejoras que actualmente pueda tener el bien lo que puede generar que el valor comercial designado por esta empresa pueda ser menor a lo que la realidad demuestra.

Se observa incluso que en el primer avalúo presentado por la parte activa, se realizó un estudio juicioso y mas profundo en el cual se detalla las condiciones en que internamente se encontraba cada uno de los bienes perseguidos en la acción, cosa contraria a la que presuntamente se registra en el nuevo avalúo presentado y que corresponde a una actualización que indirectamente aumenta el valor del bien, estas posibles omisiones pueden generar una lesión grave en los derechos y patrimonio de mi representado, por lo que resulta necesario y prudente realizar objeción contra el mismo.

Calle 45 Sur No. 38-40 Samán de la Rivera

dianapulido1905@gmail.com

Celular 3115587882

Villavicencio, Meta

PETICIÓN

Con fundamento en los sustentos facticos antes señalados solicito su Señoría, de manera atenta y respetuosa allegó adjunto al presente memorial, documento contentivo de avalúo comercial asumido por mi representado, con el fin de que el juez bajo su consideración y en su sana critica, observe, compare y analice el tome las decisiones que a derecho correspondan.

Del señor Juez,

Cordialmente,



DIANA MARCELA PULIDO CANGREJO

C.C. 1.121.88.648 de Villavicencio

T.P. 299752 del C. S. de la Judicatura

AVALÚO COMERCIAL

PREDIOS RURALES
“LA ALDEA, EL CAIRO Y ALCARAVAN 1”
VEREDA PUERTO MURILLO
MUNICIPIO DE PUERTO CARREÑO
DEPARTAMENTO DE VICHADA

AC 10346 - 23



Julio de 2023

CONTENIDO

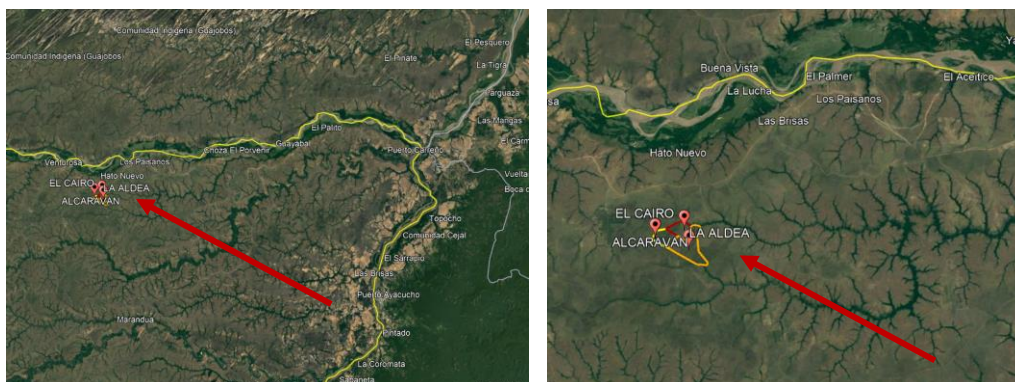
1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO.....	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO	5
2.4	VEREDA.....	5
2.5	MUNICIPIO	5
2.6	DEPARTAMENTO.....	5
2.7	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.8	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.9	DOCUMENTOS CONSULTADOS	5
2.10	PROPÓSITO DEL AVALÚO	6
2.11	FECHA DE LA VISITA	6
2.12	FECHA DEL INFORME.....	6
2.13	FECHA APOORTE DOCUMENTOS	6
3	ASPECTOS JURÍDICOS.....	7
3.1	PROPIETARIOS.....	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	7
3.3	MATRÍCULAS INMOBILIARIAS Y CEDULAS CATASTRALES	7
3.4	CONCEPTO JURÍDICO	7
3.5	ESTRATO	8
4	GENERALIDADES DEL SECTOR	9
4.1	LÍMITES	9
4.2	ECONOMÍA.....	9
4.3	GENERALIDADES DEL MUNICIPIO	9
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	10
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	10
5.2	CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	10



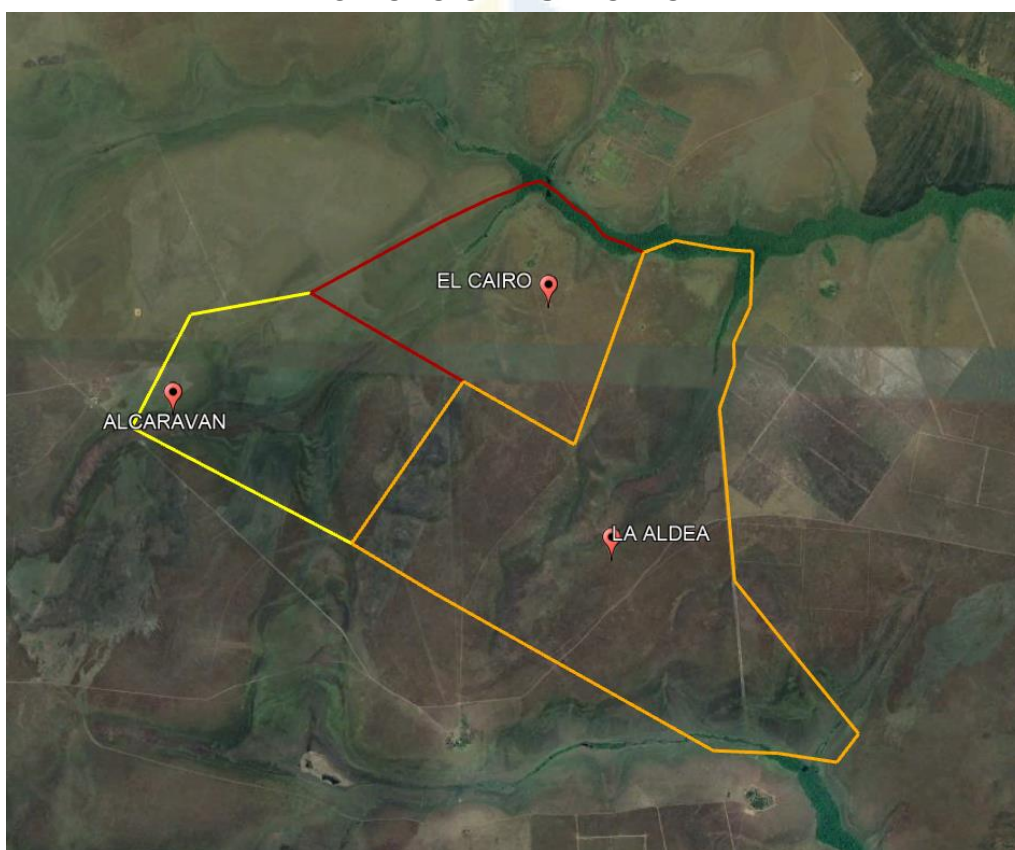
5.2.1	IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	10
5.2.2	CABIDA SUPERFICIARIA	10
5.2.3	LINDEROS.....	11
5.2.4	TOPOGRAFÍA	11
5.2.5	FORMA.....	12
5.2.6	VÍAS DE ACCESO.....	12
5.2.7	UNIDADES CARTOGRÁFICAS.....	13
5.3	CONSTRUCCIONES	14
5.3.1	SERVICIOS PÚBLICOS SECTOR	14
5.4	CULTIVOS	14
5.5	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	14
5.5.1	PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS	14
5.5.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	14
5.5.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	14
5.5.4	SEGURIDAD.....	15
5.5.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	15
6	NORMATIVIDAD	16
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	29
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	30
8.1.1	COMPARACIÓN DE MERCADO.....	30
9	OTRAS CONSIDERACIONES	32
10	CERTIFICACIÓN DEL VALOR.....	33
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	34
12	CERTIFICACION RAA	39

1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA

UBICACIÓN GENERAL-SECTOR



UBICACIÓN ESPECÍFICA



COORDENADAS DE GEOREFERENCIACION

M.I 540-7043 Latitud: 6° 0'13.14"N Longitud: 68°37'54.06"O

M.I 540-6586 Latitud: 6° 1'19.83"N Longitud: 68°38'10.83"O

M.I 540-6794 Latitud: 6° 0'51.46"N Longitud: 68°39'50.54"O

2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Finca.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

Determinar el valor comercial.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método Comparación para el terreno.

2.4 VEREDA

Puerto Murillo

2.5 MUNICIPIO

Puerto Carreño.

2.6 DEPARTAMENTO

Vichada.

2.7 DESTINACIÓN ACTUAL

Sin destinación actual.

2.8 VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de Marzo 8 del 2.000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

2.9 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de Libertad y Tradición No. 540-7043 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Puerto Carreño **“La Aldea”**, impreso junio 21 de 2023.
- Certificado de Libertad y Tradición No. 540-6586 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Puerto Carreño. **“El Cairo”**, impreso junio 21 de 2023.
- Certificado de Libertad y Tradición No. 540-6794 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Puerto Carreño. **“Alcaraván 1”**, impreso junio 21 de 2023.



- Certificado de uso del suelo.

2.10 PROPÓSITO DEL AVALÚO

Por medio del presente estudio se pretende determinar el valor comercial del inmueble, de modo que, al ser sometido al mercado de oferta y demanda, se logre su comercialización por un precio justo dentro de un tiempo razonable, y en condiciones normales de forma de pago.

2.11 FECHA DE LA VISITA

Julio 20 de 2023.

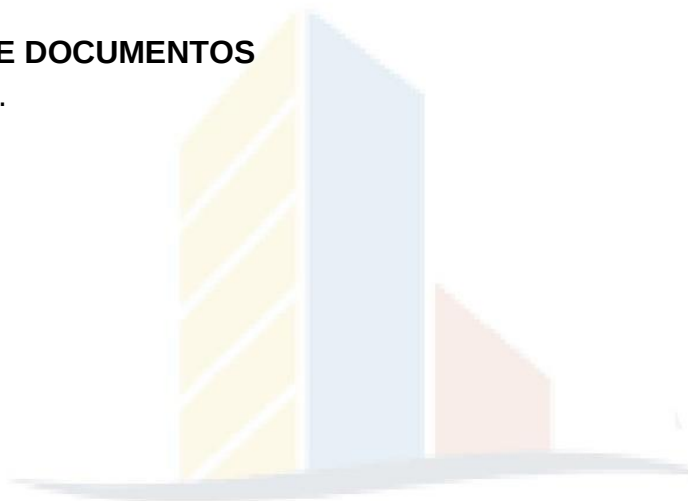
2.12 FECHA DEL INFORME

Julio 26 de 2023.

2.13 FECHA APORTE DOCUMENTOS

Julio 18 de 2023.

Fin de página.



3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIOS

EL MANA MR S.A.S

NIT.: 900.732.024-2

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Publica 3383 del 16 de julio del 2014 otorgada en la notaria primera de Villavicencio. **Modo de adquisicion:0125 compraventa.**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 27-08-2014 Radicación: 2014-540-6-896
 Doc: ESCRITURA 3383 DEL 16-07-2014 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO
 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: DIAZ GUZMAN GERMAN
 A: EL MANA M.R. S.A.S.
 VALOR ACTO: \$91,000,000
 CC# 88076500
 NIT# 9007320242 X

3.3 MATRÍCULAS INMOBILIARIAS Y CEDULAS CATASTRALES

DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL
LA ALDEA	540-7043	990010001000000040028000000000
EL CAIRO	540-6586	990010001000000040027000000000
ALCARAVAN 1	540-6794	990010001000000040029000000000

3.4 CONCEPTO JURÍDICO

De acuerdo con la documentación jurídica suministrada de los inmuebles cuentan con una medida cautelar por Bancolombia registrada en el Oficio 737 del 20 de mayo del 2019 en el juzgado tercero civil del circuito de Villavicencio.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-06-2019 Radicación: 2019-540-6-393
 Doc: OFICIO 737 DEL 20-05-2019 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO
 ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 ENBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL
 PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
 DE: BANCOLOMBIA S.A.
 A: EL MANA M.R. S.A.S.
 VALOR ACTO: \$91,000,000
 NIT# 8909039388
 NIT# 9007320242 X

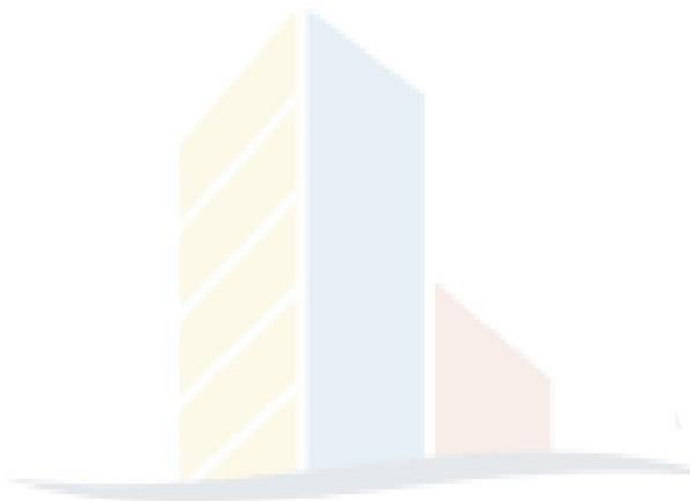
El presente informe no incluye ni constituye estudio jurídico alguno.



3.5 ESTRATO

No aplica (Predios rurales).

Fin de página.



4 GENERALIDADES DEL SECTOR

El municipio de Puerto Carreño se encuentra ubicada en el Departamento de Vichada. Con una Altitud de 51 msnm, en la confluencia de los ríos Meta y Orinoco, convirtiéndose en franja fronteriza con la República de Venezuela y a su vez pasó del tráfico de gente y mercancía. Geográficamente la ciudad se sitúa a los 6° 11' 16" de latitud norte y 67° 28' 57" de longitud oeste.

4.1 LÍMITES

- Norte: Con la República de Venezuela.
- Este: Con la República de Venezuela.
- Sur: Con el corregimiento departamental de Santa Rita.
- Oeste: Con la primavera.

4.2 ECONOMÍA

Las actividades económicas de mayor importancia en la región son la ganadería, la pesca, la agricultura y la minería.

Los principales productos agrícolas son: arroz de sabana, algodón, yuca y plátano. Se destaca la pesca ornamental y la ganadería vacuna.

También se explotan minas de oro y plata en forma rudimentaria.

La población ofrece sitios de interés turísticos como son la población ribereña de Casuarito, donde se elaboran artículos y manufacturas en cuero y confecciones, textiles y comidas típicas, teniendo registrados dos establecimientos comerciales. El municipio se abastece de enseres y artículos de primera necesidad, del interior del país, y en ocasiones de Puerto Páez, ciudad del estado venezolano en la frontera con Colombia.

4.3 GENERALIDADES DEL MUNICIPIO

- Extensión total: 12409 km²
- Extensión área urbana: 7,5 km²
- Extensión área rural: 12401,5 km²
- Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 51
- Temperatura media: 36 °C
- Distancia de referencia: 860 km desde la Capital de la República.

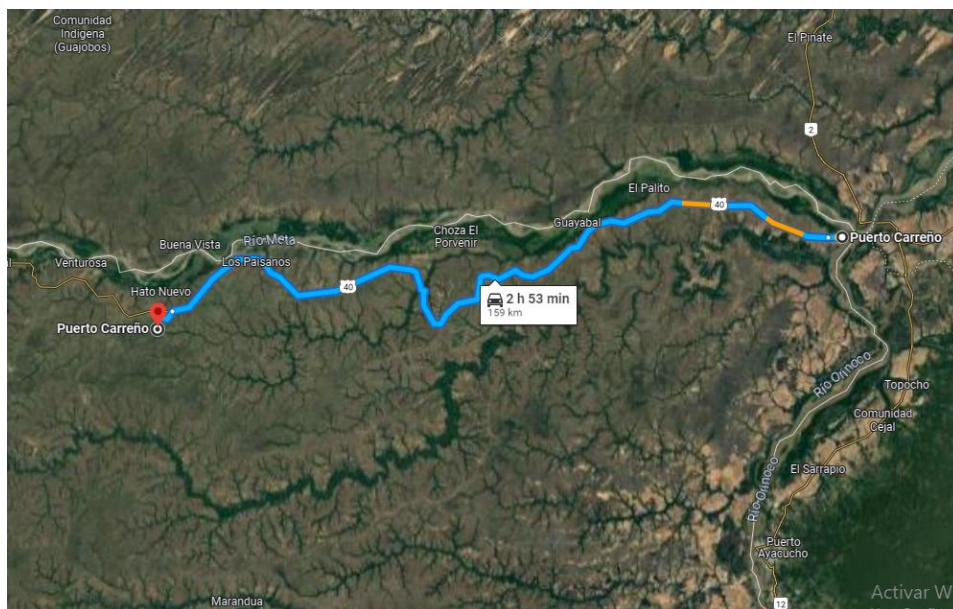
Obtenida de: <https://www.puertocarreno-vichada.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Informacion-del-Municipio.aspx>



5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Los predios objeto de avalúo se sitúan en el municipio de Puerto Carreño, en la Vereda Puerto Murillo a una distancia de la zona urbana de 160km costado occidental.



5.2 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

5.2.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto del presente avalúo es un inmueble rural sin destinación actual.

5.2.2 CABIDA SUPERFICIARIA

DESCRIPCION	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA (HAS)
La Aldea	540-7043	778 ha + 0 m2.
El Cairo	540-6586	287 ha +9962 m2.
Alcaraván 1	540-6794	299 ha + 9670 m2.

Fuente: Certificado de tradición y libertad 540-7043, 540-6586 y 540-6794 de instrumentos públicos de Puerto Carreño.

5.2.3 LINDEROS

- La Aldea

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
PREDIO CON AREA DE SETECIENTAS SETENTA Y OCHO (778) HAS, MAS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (1285),
CUYOS LINDEROS SE DETERMINAN EN LA RESOLUCION DE ADJUDICACION N° 1178 EXPEDIDA POR INCODER EL 8/9/2011, (DECRETO 1711 DEL
6/7/1984).

Fuente: Certificado de tradición y libertad 540-7043 de instrumentos públicos de Puerto Carreño.

- El Cairo

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
PREDIO RURAL CON CABIDA DE DOSCIENTAS OCHENTA Y SIETE HECTAREAS Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS METROS
CUADRADOS (287HAS+ 9.962M2) LINDEROS INDICADOS EN LA RESOLUCION DE ADJUDICACION 0721 DE DICIEMBRE 30 DE 2.010 DE INCODER,
VICHADA, (DECRETO 1711 DE JULIO 06 DE 1984).

Fuente: Certificado de tradición y libertad 540-6586 de instrumentos públicos de Puerto Carreño.

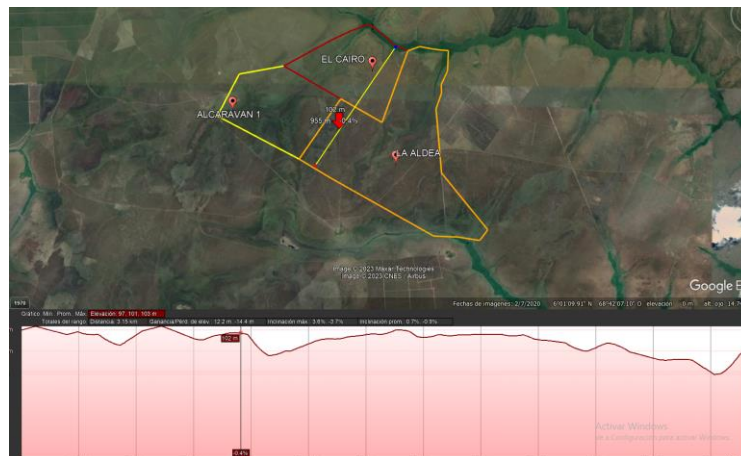
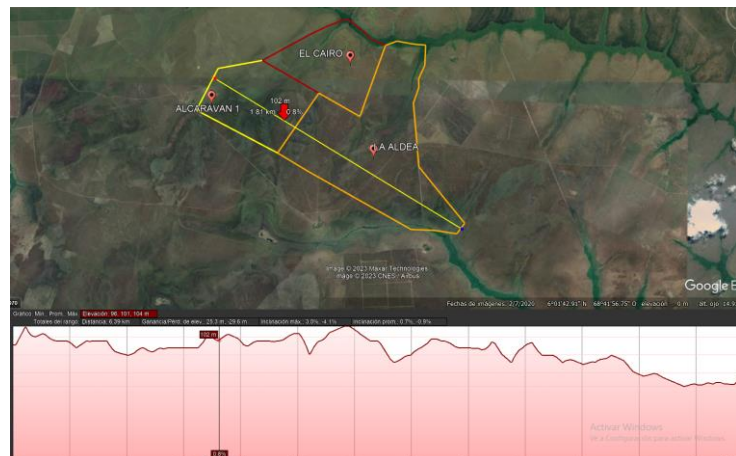
- Alcaraván 1

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
PREDIO CON CABIDA DE 299 HAS + 9670 M2, CUYOS LINDEROS SE DETERMINAN EN LA RESOLUCION DE ADJUDICACION 0699 EXPEDIDA POR
INCODER EL 27 DE DICIEMBRE DE 2010, (DECRETO 1711 DE JULIO 6 DE 1984)

Fuente: Certificado de tradición y libertad 540-6794 de instrumentos públicos de Puerto Carreño.

5.2.4 TOPOGRAFÍA

Los predios presentan topografía plana con pendientes entre 0,7% - 3%



5.2.5 FORMA

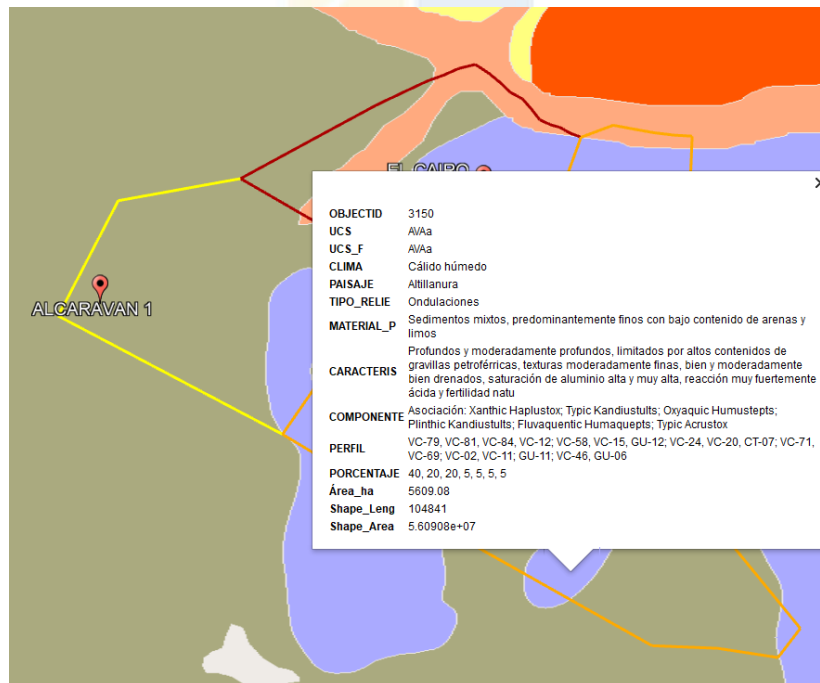
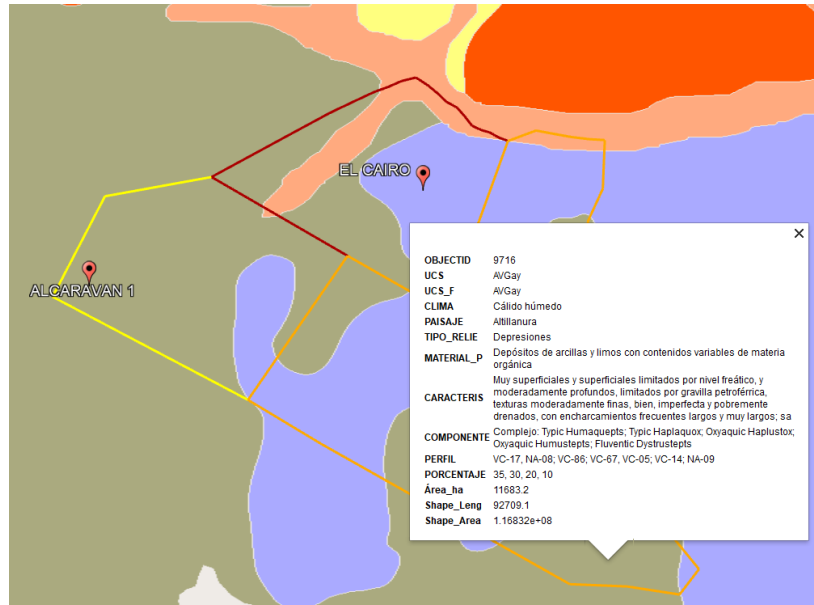
Irregular.

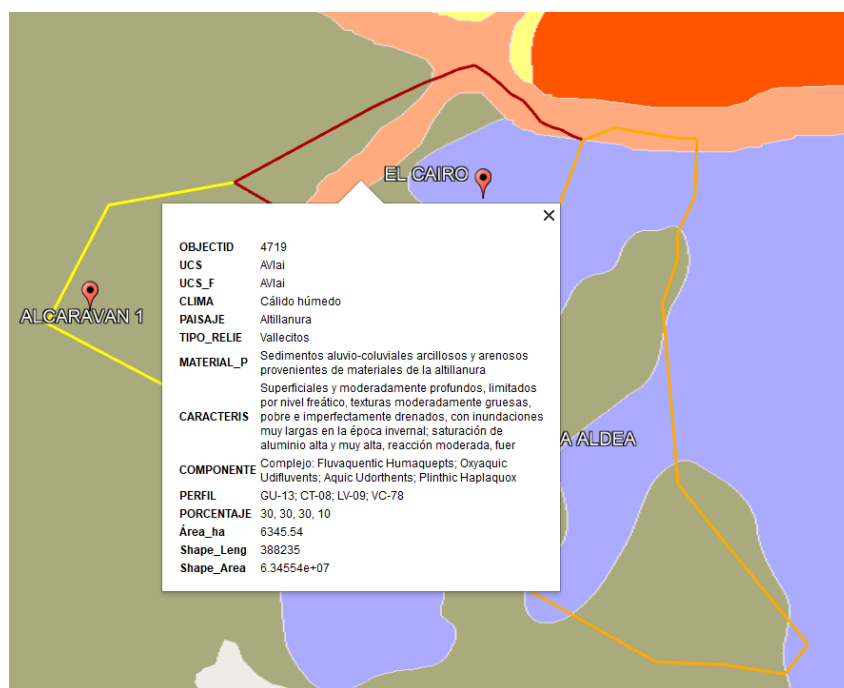
5.2.6 VÍAS DE ACCESO

La vía de acceso directa al predio se encuentra sin pavimentar en aceptable estado de conservación carreteables.



5.2.7 UNIDADES CARTOGRÁFICAS





5.3 CONSTRUCCIONES

En la inspección ocular no se identificaron construcciones dentro de sus linderos.

5.3.1 SERVICIOS PÚBLICOS SECTOR

ACUEDUCTO VEREDAL	NO
SEÑAL CELULAR	SI
POZO SÉPTICO	NO
ENERGIA ELÉCTRICA	NO

5.4 CULTIVOS

El predio no cuenta con cultivos dentro de sus linderos.

5.5 DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.5.1 PROBLEMA DE ESTABILIDAD DE SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista.

5.5.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El sector no cuenta con condiciones ambientales o de salubridad negativas.

5.5.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

De acuerdo con la documentación jurídica suministrada los predios no cuenta con afectaciones de servidumbres y/o afectaciones.



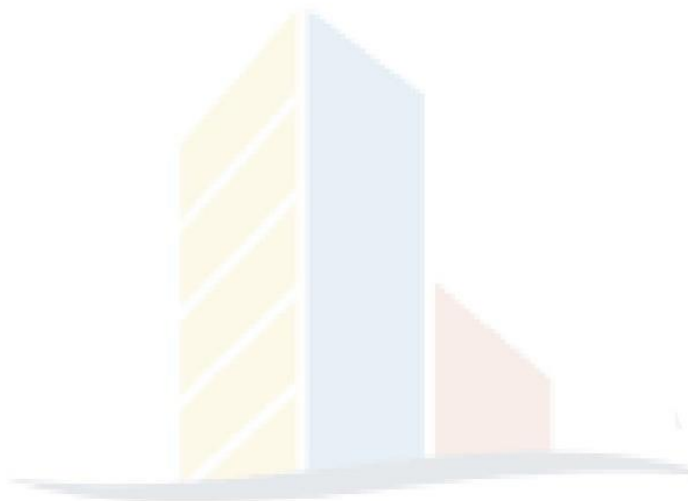
5.5.4 SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad que se evidencien a simple vista.

5.5.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no cuenta con problemas de tipo socioeconómico que afecten la comercialización del inmueble por tener un uso tipo dentro del sector.

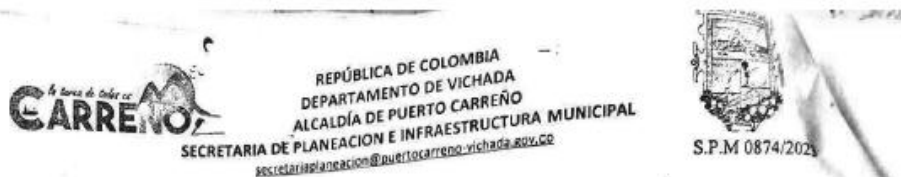
Fin de página.





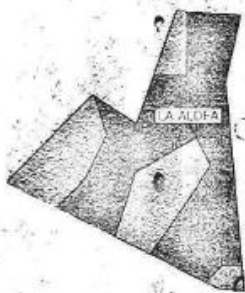
6 NORMATIVIDAD

- USO DEL SUELO PREDIO LA ALDEA



3. De acuerdo a la información registrada por en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC 2022. El predio LA ALDEA se encuentra ubicado en la VDA VENTUROSA del Municipio de Puerto Carreño – Vichada, zona rural, identificado con cedula catastral N° 00-01-0004-0028-000; registrado con Matricula Inmobiliaria 540-7043.

Que, según lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) las características y clasificación de uso de suelo corresponde a: **SUELOS DE CLASE AGROLÓGICA V, SUELOS DE CLASE AGROLÓGICA VI.**



CLASE	AREA (%)
CLASE IV	0%
CLASE V	37%
CLASE VI	63%
CLASE VII	0%
CLASE VIII	0%
TOTAL	100%

CARACTERÍSTICAS USO DE SUELO

SUELOS DE CLASE AGROLÓGICA V

Aunque su factor limitante para el uso agropecuario sea el encharcamiento prolongado ó las inundaciones; Durante el período 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 guaralara, lámbedora, 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:

Sus compatibilidades, Condicionamientos y restricciones se describen a Continuación:

USO PRINCIPAL.

RP Pecuario: P1

P1: Ganadería Extensiva: corresponde a un proceso productivo caracterizado por una baja densidad de animales por unidad de superficie, limitada adopción de tecnología de manejo, tanto en los pastizales como en la fase productiva

USOS COMPATIBLES

Cra 9 No 18 - 87 Barrio El Centro Palacio Municipal, Puerto Carreño. Código Postal 990001, NIT 892099205-3 Cel 311-2155114
www.puertocarreno-vichada.gov.co



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE VICHADA
ALCALDÍA DE PUERTO CARREÑO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL
secretariaplaneacion@puertocarreno-vichada.gov.co



S.P.M 0874/2023

RA Agrícola: A2, A3

A2 Agricultura de Subsistencia: también llamada Agricultura Semi comercial. Es una práctica agrícola de monocultivos de carácter tradicional de subsistencia y otros productos considerados comerciales.

A3 Agricultura Comercial: sistema caracterizado por tener ciclos de producción de varios años, altos requerimientos tecnológicos y económicos, así como fines comerciales

RF Forestal: F1, F2

F1 Forestal Protector: actividad que contribuye al mantenimiento y protección de los recursos naturales y bellezas escénicas, fomenta el equilibrio biológico de los ecosistemas y facilita el estudio, investigación y restauración parcial o total de un ecosistema.

F2 Forestal Protector – Productor: es aquella actividad cuyo propósito es proteger los recursos naturales, pero está sujeta al aprovechamiento comercial de los productos derivados del bosque.

PS Piscícola PS1

PS1 Piscícola Artesanal: bajo nivel tecnológico, económico y de escala en la producción

RAF Agroforestal: AF1, AF2, AF3

AF1 Silvopastoril: armoniza árboles, pastos y forrajes

AF2 Agrosilvopastoril: combina usos forestales y usos agropecuarios

AF3 Silvoagrícola: combina actividades forestales y agrícolas

RPA Protección ambiental: PA1, PA2, PA3, PA4

PA1 Bosque, Relicto o Fragmento

PA2 Laderas y Rondas de Ríos, Caños, Lagos, Lagunas y Humedales

PA3 Reservas Naturales de la Sociedad Civil y Parques

USOS CONDICIONADOS

RA Agrícola: A1

RP Pecuário: 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. I2

RA Agrícola: A1, A3

A1 Agricultura Migratoria: se basa en un sistema de roza, tumba y quema de una porción de la vegetación, cosechándose una variedad de cultivos, luego de lo cual se deja “descansar” la zona. Es el sistema tradicional de los grupos indígenas que conviven en este territorio.

Cra 9 No 18 - 87 Barrio El Centro Palacio Municipal Puerto Carreño Vichada - Colombia NIT 892093305-3 Cel 311-2195114



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE VICHADA
ALCALDÍA DE PUERTO CARREÑO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL
secretariaplaneacion@puertocarreno-vichada.gov.co



S.P.M 0874/2023

A3 Agricultura Comercial: sistema caracterizado por tener ciclos de producción de varios años, altos requerimientos tecnológicos y económicos, así como fines comerciales

RP Pecuário: P2

P2 Ganadería Semi-Intensiva: sistema caracterizado por la implementación de cierta tecnología y manejo de pastos naturales o introducidos.

RF Forestal: F3

F3 Forestal Productor: actividad cuyo propósito es aprovechar de forma comercial los productos derivados del bosque, principalmente maderas para la industria primaria y en segundo lugar, maderas, fibras, vegetales, resinas, alimentos, forraje, sustancias medicinales y materia prima para artesanías, entre otras.

PS Piscícola PS2

PS2 Piscícola Industrial: alto nivel tecnológico, económico y de escala en la producción

RRc Recreacional: Rc 1, Rc 2

Rc1 Recreación Pasiva: denominada también contemplativa e incluye la actividad ecoturística

Rc2 Recreación Activa: se encuentra relacionada con la práctica de deportes y juegos con alto grado de movimiento y de exigencia física

RR Residencial VC, VUA

VC VIVIENDA campestre

VUA VIVIENDA unifamiliar aislada en el área rural

RSC Social comunitario: SC 1, SC 2, SC 3, SC 4

SC1 Áreas Verdes y Recreativas

Se incluye en esta tipología áreas y/o edificaciones públicas y privadas como:

1. Parques naturales, bosques y reservas forestales.
 2. Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua.
 3. Parques de diversiones e instalaciones deportivas.
 4. Clubes y Centros deportivos.
 5. Sitios de concentración y esparcimiento público.
- Requiere accesibilidad para minusválidos.

SC2 Areas Educativas.

Pertenecen a esta tipología las áreas y/o edificaciones públicas y privadas destinadas a la educación, tales como:

1. Escuelas, colegios, institutos de enseñanza media y/o diversificada.
2. Guarderías y Jardines Infantiles
3. Universidades.
4. Academias de enseñanza comercial, idiomas, música y automovilismo.

Cra 9 No 18 - 87 Barrio El Centro Palacio Municipal, Puerto Carreño. Código Postal 990001, NIT 892099305-3 Cel 311-2195114
www.puertocarreno-vichada.gov.co



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE VICHADA
ALCALDÍA DE PUERTO CARREÑO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL
secretariaplaneacion@puertocarreno-vichada.gov.co



S.P.M 0874/2023

5. Bibliotecas y museos.
 6. Salas de concierto y teatros para representaciones escénicas como café - conciertos y similares.
 7. Centros de exposición.
 8. Centros Culturales.
 9. Comedores infantiles.
- Requiere de accesibilidad a minusválidos.

SC3 Áreas de Salud.

Integran esta tipología las áreas y/o edificaciones públicas y privadas de salud como:

1. Centros de salud, clínicas.
 2. Hospitales, institutos de rehabilitación física
- SC4 Áreas de Asistencia y Protección Social.

1. Cárceles
 2. Asilos de ancianos
 3. Manicomios
 4. Instituciones de protección al menor
- Requieren de accesibilidad para los minusválidos

RC Comercial: C1, C2, C3

C1 Comercio Minorista Diario.

- Se encuentra integrado por las actividades comerciales de índole cotidiano, que normalmente hace uso la comunidad para satisfacer necesidades de consumo diario y de venta al detal.
- Pertenecen a las áreas de carácter residencial (vecindario).
- No requieren de grandes áreas para cumplir su función o para el almacenamiento de productos, es de bajo impacto sobre el espacio público urbano y uso residencial.
- Esta categoría es compatible con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella.
- Serán permitidas las combinaciones de dos o más usos, siempre que haya clara compatibilidad y no produzca molestia a los vecinos.
- Comprende la siguiente clasificación de predios, establecimientos o edificaciones con relación al uso, como:

1. Artículos para aseo del hogar
2. Confecciones, sastrerías y modistería.
3. Expendio de cigarrillos, dulces y productos de panadería y lácteos.
4. Expendio de carnes, pescado, pollo y huevos.
5. Farmacias, droguerías, cosméticos, perfumes y productos de aseo personal.
6. Expendio de víveres, frutas, legumbres y verduras.
7. Tiendas, panaderías, salsamentarias y graneros.
8. Elaboración casera de productos alimenticios: arepas, tamales, empanadas, chorizos, chuzos, papas y similares.

C2 Comercio Minorista de Uso Frecuente.

Cra 9 No 18 - 87 Barrio El Centro Palacio Municipal, Puerto Carreño. Código Postal 990001, NIT 892099305-3 Cel 311-2195114
www.puertocarreno-vichada.gov.co



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE VICHADA
ALCALDÍA DE PUERTO CARREÑO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL
secretariaplaneacion@puertocarreno-vichada.gov.co



S.P.M 0874/2023

Se encuentra integrado por actividades comerciales de demanda eventual, por lo tanto tiene un área de influencia residencial mayor (barrio o Comuna).

Se requiere superficies mayores a la categoría CI, pero son de bajo impacto sobre el espacio público.

Comprende la clasificación de predios, establecimientos o edificación con relación al uso, como:

1. Venta de los siguientes productos: accesorios y adornos para modistería, alfombras, juguetería y artículos para niños, artículos livianos de uso doméstico, accesorios para el hogar y sus repuestos, carteras y zapatos, cosméticos, discos y cintas fonográficas, floristerías, lencería, boutiques, materas y jardinería (viveros), marquetería, pájaros y peces, plantas ornamentales, sombreros, telas, vestidos, alquiler de películas.
2. Cambio de monedas, venta de loterías y chance
3. Estancos y agencias de licores sin consumo directo en el establecimiento
4. Ferrería menor: accesorios para instalaciones eléctricas y telefónicas, cerraduras, aldabas, chapas, herramientas manuales, herrajes, motores eléctricos pequeños, pasadores, tornillos, clavos, varillas para soldadura, grifería, aparatos y accesorios sanitarios, cerámica y similares.
5. Papelerías, librerías y distribución de periódicos y revista al detal.

E3 Comercio Minorista de Tipo Medio.

Se encuentra integrado por actividades comerciales de uso general y demanda variada, satisfacen las necesidades de la ciudadanía en general y sus áreas de influencia son el centro y sub centros de actividad múltiple en el área urbana del Municipio.

Son actividades que deben desarrollarse en predios destinados únicamente a dichos usos.

Requieren mayor área en sus locales, vitrinas de exhibición, mayor permanencia del peatón, mayor flujo vehicular y exigencia de parqueadero.

Dichos establecimientos se desarrollan en proyectos de conjuntos arquitectónicos o centros comerciales

Esta categoría presenta un impacto sobre el espacio público, comprende la siguiente clasificación de predios, establecimientos o edificaciones con relación al uso, como:

1. Almacenes de ropa, paños y telas.
2. Almacenes de electrodomésticos, muebles, equipos de oficina, lámparas y accesorios, artículos de lujo, artículos de cocina, artículos de cuero y similares, artículos de deporte.
3. Cacharrería, colchones, cuadros, espejos, antigüedades, instrumentos musicales, cajas y cartones, misceláneas.
4. Joyerías y relojerías, cigarrerías, prenderías.
5. Artículos de plástico, artículos ortopédicos, grifería, porcelana, lacas y resinas.
6. Artículos de cinematografía, de topografía, reactivos de laboratorios químicos, heliógrafos, fotocopadoras.
7. Artículos de ferretería y herramienta de mano, artículos eléctricos de pintura y de vidrio

Cra 9 No 18 - 87 Barrio El Centro Palacio Municipal, Puerto Carreño. Código Postal 840001. MIP 8400005 a 8400008



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE VICHADA
ALCALDÍA DE PUERTO CARREÑO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL
secretariaplaneacion@puertocarreno-vichada.gov.co



S.P.M 0874/2023

8. Almacenes de venta de bicicletas y repuestos, venta de accesorios de automotores, venta de llantas, venta de máquinas de coser, importadores de repuestos
9. Carbonerías, distribuidora de aceites y lubricantes

I Industrial. I2

I2 Industria Transformadora

Se desarrollan actividades de conversión de materias primas, manual, mecánica o química en bienes de consumo. Según su tamaño e impacto ambiental se clasifican así:

I2P Industria Pesada

Se clasifica como industria pesada, toda actividad que tenga:

- Áreas mayores a 1000 M2.
- Con un número mayor o igual a 100 empleados.
- Que manipule materias primas combustibles, como los químicos, materiales biodegradables.
- Consumo energético mayor a 20 Kw.
- Producen humo y olores.
- El medio de cargue o descargue es a través de tractomula, requiere de Áreas de cargue y descargue con parqueadero público.

En ella se clasifican las siguientes:

1. Fabricación de productos lácteos.
2. Curtidores y talleres de acabados.
3. Fabricación de aceites, grasas vegetales y animales.
4. Industria de preparación y teñido de pieles.
5. Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón.
6. Fabricación de sustancias químicas industriales básicas.
7. Fabricación de abonos y plaguicidas
8. Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales.
9. Fabricación y almacenamiento de explosivos, pólvora y municiones.
10. Industrias básicas de hierro y acero.
11. Industrias básicas de materiales no ferrosos.
12. Producción y distribución de gas.
13. Almacenamiento de combustible.
14. Servicios de saneamiento: incineradores de basura, plantas de compactación de basuras.
15. Fábricas de refinería de azúcar.
16. Destilación, rectificación y mezcla de bebidas
17. Industrias vinícolas.
18. Bebidas malteadas y malta.
19. Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas.
20. Hilado, tejido y acabado de textiles.
21. Fabricación de tapices y alfombras, con proceso de tintorería.
22. Talleres de cepilladura, aserraderos.
23. Fabricación de envases de toda índole.

Cra 9 No 18 - 87 Barrio El Centro Palacio Municipal, Puerto Carreño. Código Postal 950001, NIT 892099305-3 Cel 311-2195114
www.puertocarreno-vichada.gov.co



DEPARTAMENTO DE VICHADA
ALCALDÍA DE PUERTO CARREÑO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL
secretariaplaneacion@puertocarreno-vichada.gov.co



S.P.M 0874/2023

24. Fabricación de pinturas, barnices y lacas.
25. Fabricación de jabones y cebos.
26. Mataderos
27. Fabricación de productos: Caucho, plástico, porcelana, losa, vidrio, minerales.
28. Industria de llantas.
29. Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y de ferretería.
30. Construcción de motores y turbinas.
31. Construcción de maquinaria y equipo para agricultura.
32. Premezclados.
33. Construcción de maquinaria y equipo para la industria.
34. Construcción de equipo ferroviario.
35. Fabricación de vehículos automotores y aeronaves.
36. Fabricación de motocicletas y bicicletas.
37. Otras actividades similares.

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 I2

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 *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

AF3 Silvoagrícola: combina actividades forestales y agrícolas

USOS COMPATIBLES

RAF Agroforestal: AF1, AF2

Cra 9 No 18 - 87 Barrio El Centro Palacio Municipal, Puerto Carreño. Código Postal 990001, NIT 892099305-3 Cel 311-2195114
www.puertocarreno-vichada.gov.co



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE VICHADA
ALCALDÍA DE PUERTO CARREÑO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL
secretariaplaneacion@puertocarreno-vichada.gov.co



S.P.M 0874/2023

AF1 Silvopastoril: armoniza árboles, pastos y forrajes

AF2 Agrosilvopastoril: combina usos forestales y usos agropecuarios

RA Agrícola: A2

A2 Agricultura de Subsistencia: también llamada Agricultura Semi comercial. Es una práctica agrícola de monocultivos de carácter tradicional de subsistencia y otros productos considerados comerciales.

RP Pecuario: P1

P1 Ganadería Extensiva: corresponde a un proceso productivo caracterizado por una baja densidad de animales por unidad de superficie, limitada adopción de tecnología de manejo, tanto en los pastizales como en la fase productiva

RF Forestal: F1, F2

F1 Forestal Protector: actividad que contribuye al mantenimiento y protección de los recursos naturales y bellezas escénicas, fomenta el equilibrio biológico de los ecosistemas y facilita el estudio, investigación y restauración parcial o total de un ecosistema.

F2 Forestal Protector – Productor: es aquella actividad cuyo propósito es proteger los recursos naturales, pero está sujeta al aprovechamiento comercial de los productos derivados del bosque.

PS Piscícola PS1

PS1 Piscícola Artesanal: bajo nivel tecnológico, económico y de escala en la producción

RPA Protección ambiental: PA1, PA2, PA3, PA4

PA1 Bosque, Relicto o Fragmento

PA2 Laderas y Rondas de Ríos, Caños, Lagos, Lagunas y Humedales

PA3 Reservas Naturales de la Sociedad Civil y Parques

USOS CONDICIONADOS

RA Agrícola: A1, A3

A1 Agricultura Migratoria: se basa en un sistema de roza, tumba y quema de una porción de la vegetación, cosechándose una variedad de cultivos, luego de lo cual se deja “descansar” la zona. Es el sistema tradicional de los grupos indígenas que conviven en este territorio.

A3 Agricultura Comercial: sistema caracterizado por tener ciclos de producción de varios años, altos requerimientos tecnológicos y económicos, así como fines comerciales

RP Pecuario: P2

P2 Ganadería Semi-Intensiva: sistema caracterizado por la implementación de cierta tecnología y manejo de pastos naturales o introducidos.

RF Forestal: F3

Cra 9 No 18 - 87 Barrio El Centro Palacio Municipal



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE VICHADA
ALCALDÍA DE PUERTO CARREÑO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL
secretariaplaneacion@puertocarreno-vichada.gov.co



S.P.M 0874/2023

F3 Forestal Productor: actividad cuyo propósito es aprovechar de forma comercial los productos derivados del bosque, principalmente maderas para la industria primaria y en segundo lugar, maderas, fibras, vegetales, resinas, alimentos, forraje, sustancias medicinales y materia prima para artesanías, entre otras.

PS Piscícola PS2

PS2 Piscícola Industrial: alto nivel tecnológico, económico y de escala en la producción

RRc Recreacional: Rc 1, Rc 2

Rc1 Recreación Pasiva: denominada también contemplativa e incluye la actividad ecoturística

Rc2 Recreación Activa: se encuentra relacionada con la práctica de deportes y juegos con alto grado de movimiento y de exigencia física

RR Residencial VC, VUA

VC VIVIENDA campestre

VUA VIVIENDA unifamiliar aislada en el área rural

RSC Social comunitario: SC 1, SC 2, SC 3, SC 4

SC1 Áreas Verdes y Recreativas.

Se incluye en esta tipología áreas y/o edificaciones públicas y privadas como:

1. Parques naturales, bosques y reservas forestales.
2. Retiros aledaños a las corrientes naturales de agua.
3. Parques de diversiones e instalaciones deportivas.
4. Clubes y Centros deportivos.
5. Sitios de concentración y esparcimiento público.

Requiere accesibilidad para minusválidos.

SC2 Áreas Educativas.

Pertenecen a esta tipología las áreas y/o edificaciones públicas y privadas destinadas a la educación, tales como:

1. Escuelas, colegios, institutos de enseñanza media y/o diversificada.
2. Guarderías y Jardines Infantiles
3. Universidades.
4. Academias de enseñanza comercial, idiomas, música y automovilismo.
5. Bibliotecas y museos.
6. Salas de concierto y teatros para representaciones escénicas como café - conciertos y similares.
7. Centros de exposición.
8. Centros Culturales.
9. Comedores infantiles.

Requiere de accesibilidad a minusválidos.

SC3 Áreas de Salud.

Integran esta tipología las áreas y/o edificaciones públicas y privadas de salud como:

Cra 9 No 18 - 87 Barrio El Centro Palacio Municipal, Puerto Carreño. Código Postal 990001, NIT 892099305-3 Cel 311-2195114
www.puertocarreno-vichada.gov.co





REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE VICHADA
ALCALDÍA DE PUERTO CARREÑO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL
secretariaplaneacion@puertocarreno-vichada.gov.co



S.P.M 0874/2023

carteras y zapatos, cosméticos, discos y cintas fonográfica floristerías, lencería, boutiques, materas y jardinería (viveros), marquetería, pájaros y peces, plantas ornamentales, sombreros, telas, vestidos, alquiler de películas.

2. Cambio de monedas, venta de loterías y chance
3. Estancos y agencias de licorés sin consumo directo en el establecimiento
4. Ferretería menor: accesorios para instalaciones eléctricas y telefónicas, cerraduras, aldabas, chapas, herramientas manuales, herrajes, motores eléctricos pequeños, pasadores, tornillos, clavos, varillas para soldadura, grifería, aparatos y accesorios sanitarios, cerámica y similares.
5. Papelerías, librerías y distribución de periódicos y revista al detal.

C3 Comercio Minorista de Tipo Medio.

Se encuentra integrado por actividades comerciales de uso general y demanda variada, satisfacen las necesidades de la ciudadanía en general y sus áreas de influencia son el centro y sub centros de actividad múltiple en el área urbana del Municipio.

Son actividades que deben desarrollarse en predios destinados únicamente a dichos usos.

Requieren mayor área en sus locales, vitrinas de exhibición, mayor permanencia del peatón, mayor flujo vehicular y exigencia de parqueadero.

Dichos establecimientos se desarrollan en proyectos de conjuntos arquitectónicos o centros comerciales

Esta categoría presenta un impacto sobre el espacio público, comprende la siguiente clasificación de predios, establecimientos o edificaciones con relación al uso, como:

1. Almacén de ropa, paños y telas
2. Almacén de electrodomésticos, muebles, equipos de oficina, lámparas y accesorios, artículos de lujo, artículos de cocina, artículos de cuero y similares, artículos de deporte.
3. Cacharrería, colchones, cuadros, espejos, antigüedades, instrumentos musicales, cajas y cartones, misceláneas.
4. Joyerías y relojerías, cigarrerías, prenderías.
5. Artículos de plástico, artículos ortopédicos, grifería, porcelana, lacas y resinas.
6. Artículos de cinematografía, de topografía, reactivos de laboratorios químicos, heliógrafos, fotocopadoras.
7. Artículos de ferretería y herramienta de mano; artículos eléctricos de pintura y de vidrio
8. Almacén de venta de bicicletas y repuestos, venta de accesorios de automotores, venta de llantas, venta de máquinas de coser, importadores de repuestos
9. Carbonerías, distribuidora de aceites y lubricantes

I Industrial. I2

I2 Industria Transformadora

Se desarrollan actividades de conversión de materias primas, manual, mecánica o química en bienes de consumo. Según su tamaño e impacto ambiental se clasifican así:

Cra 9 No 18 - 87 Barrio El Centro Palacio Municipal, Puerto Carreño. Código Postal 990001, NIT 892099305-3 Cel 311-2155114



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE VICHADA
ALCALDÍA DE PUERTO CARREÑO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL
secretariaplaneacion@puertocarreno-vichada.gov.co



S.P.M 0874/2023

I2P Industria Pesada,

Se clasifica como industria pesada, toda actividad que tenga:

Áreas mayores a 1000 M2.

Con un número mayor o igual a 100 empleados.

Que manipule materias primas combustibles, como los químicos, materiales biodegradables.

Consumo energético mayor a 20 Kw.

Producen humo y olores.

El medio de cargue o descargue es a través de tractomula, requiere de Áreas de cargue y descargue con parqueadero público.

En ella se clasifican las siguientes:

1. Fabricación de productos lácteos.
2. Curtidores y talleres de acabados.
3. Fabricación de aceites, grasas vegetales y animales.
4. Industria de preparación y teñido de pieles.
5. Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón.
6. Fabricación de sustancias químicas industriales básicas.
7. Fabricación de abonos y plaguicidas.
8. Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales.
9. Fabricación y almacenamiento de explosivos, pólvora y municiones.
10. Industrias básicas de hierro y acero.
11. Industrias básicas de materiales no ferrosos.
12. Producción y distribución de gas.
13. Almacenamiento de combustible.
14. Servicios de saneamiento: incineradores de basura, plantas de compactación de basuras.
15. Fábricas de refinería de azúcar.
16. Destilación, rectificación y mezcla de bebidas.
17. Industrias vinícolas.
18. Bebidas malteadas y malta.
19. Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas.
20. Hilado, tejido y acabado de textiles.
21. Fabricación de tapices y alfombras, con proceso de tintorería.
22. Talleres de cepilladura, aserraderos.
23. Fabricación de envases de toda índole.
24. Fabricación de pinturas, barnices y lacas.
25. Fabricación de jabones y cebos.
26. Mataderos.
27. Fabricación de productos: Caucho, plástico, porcelana, losa, vidrio, minerales.
28. Industria de llantas.

Cra 9 No 38 - 87 Barrio El Centro Palacio Municipal, Puerto Carreño. Código Postal 990001, NIT 892099305-3 Cel 311-2195114
www.puertocarreno-vichada.gov.co



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE VICHADA
ALCALDÍA DE PUERTO CARREÑO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL
secretariaplaneacion@puertocarreno-vichada.gov.co



S.P.M 0874/2023

29. Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y de ferretería.
30. Construcción de motores y turbinas.
31. Construcción de maquinaria y equipo para agricultura.
32. Premezclados.
33. Construcción de maquinaria y equipo para la industria.
34. Construcción de equipo ferroviario.
35. Fabricación de vehículos automotores y aeronaves.
36. Fabricación de motocicletas y bicicletas.
37. Otras actividades similares.

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 I2

CONCEPTO: Teniendo en cuenta el Uso del Suelo se puede observar que dentro de los usos COMPATIBLES se encuentra SUELOS DE CLASE AGROLÓGICA V, SUELOS DE CLASE AGROLÓGICA VI, de carácter público y/o privada, según lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial en el Predio Mencionado.

La expedición del presente certificado **NO AUTORIZA PERMISO PARA FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTO**, Dicho permiso debe ser solicitado en la Oficina de Hacienda en el área de **INDUSTRIA Y COMERCIO**, y **NO AUTORIZA EL INICIO DE CONSTRUCCIÓN ALGUNA** para ello deben solicitar el respectivo permiso en la oficina de Planeación Municipal.

Dada en Puerto Carreño a los 14 días del mes de julio de 2023 a solicitud del señor **MARCO SERGIO RODRÍGUEZ MERCHAN** identificado con cedula de ciudadanía N°17.326.436.

HOSMAN EDUARDO REYES CERÓN
SECRETARIO DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA

Dada y Autorizada en Bogotá
Por: Inspección S.P.M.

Cra. No. 18 - 87 Barrio El Centro Palacio Municipal



• USO DEL SUELO EL CAIRO Y ALCARAVAN 1

la tierra de todos es
CARREÑO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE VICHADA
ALCALDÍA DE PUERTO CARREÑO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUCTURA MUNICIPAL
secretariaplaneacion@puertocarreno-vichada.gov.co

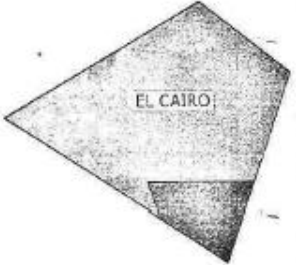

S.P.M 0874/2023

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN E INFRAESTRUTURA MUNICIPAL

CERTIFICA QUE:

1. De acuerdo a la información registrada por en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC 2022. El predio **EL CAIRO** se encuentra ubicado en la VDA VENTUROSA del Municipio de Puerto Carreño – Vichada, zona rural, identificado con cedula catastral N° 00-01-0004-0027-000; registrado con Matricula Inmobiliaria 540-6586.

Que, según lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) las características y clasificación de uso de suelo corresponde a: **SUELOS DE CLASE AGROLÓGICA V, SUELOS DE CLASE AGROLÓGICA VI.**



CLASE	AREA (%)
CLASE IV	0%
CLASE V	86%
CLASE VI	14%
CLASE VII	0%
CLASE VIII	0%
TOTAL	100%

2. De acuerdo a la información registrada por en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC 2022. El predio **ALCARAVAN 1** se encuentra ubicado en la VDA VENTUROSA del Municipio de Puerto Carreño – Vichada, zona rural, identificado con cedula catastral N° 00-01-0004-0029-000; registrado con Matricula Inmobiliaria 540-6794.

Que, según lo establecido en el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) las características y clasificación de uso de suelo corresponde a: **SUELOS DE CLASE AGROLÓGICA V.**



CLASE	AREA (%)
CLASE IV	0%
CLASE V	100%
CLASE VI	0%
CLASE VII	0%
CLASE VIII	0%
TOTAL	100%

Cra 9 No 18 - 87 Barrio El Centro Palacio Municipal, Puerto Carreño. Código Postal 990001, NIT 852099305-3 Cel 311-2195114
www.puertocarreno-vichada.gov.co

7 CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS

Adicionalmente a las características más relevantes de la unidad a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

Las características generales del sector.

La ubicación específica del Inmueble.

Las vías de acceso al sector y sus servicios generales de infraestructura.

La edad y el actual estado de conservación de las construcciones.

El grado de desarrollo, categoría y homogeneidad del sector

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, descripción detallada de espacios, acabados, sistemas constructivos, 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 macro económico determinado. Es en esencia una herramienta para la toma de decisiones de carácter gerencial.

El resultado de este informe de Avalúo, es un concepto que se considera como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución.

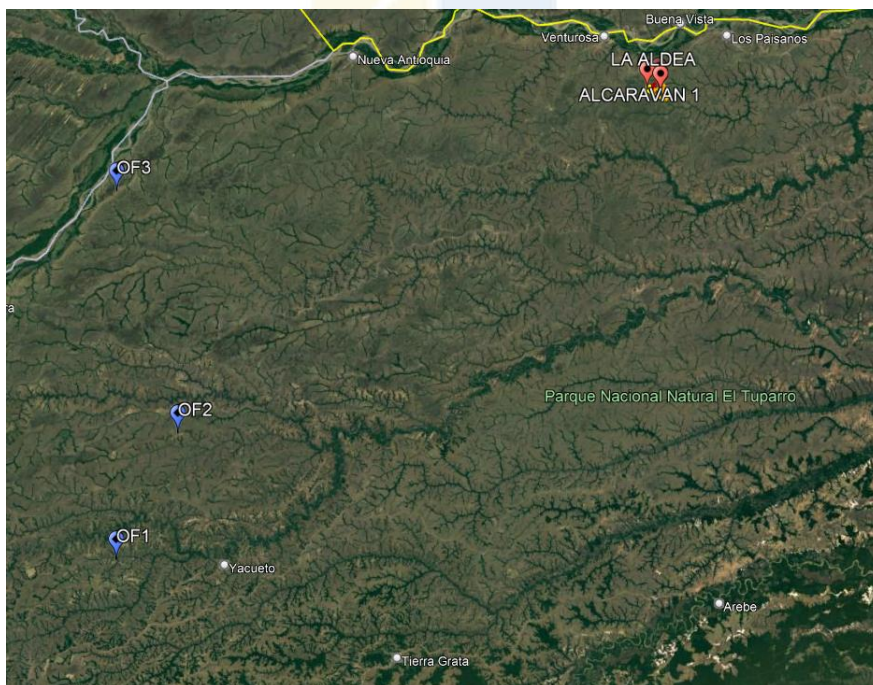
8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

8.1.1 COMPARACIÓN DE MERCADO

El método de mercado que se utilizó fue el de investigar la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables.

En la aplicación del método de comparación de mercado se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles similares al que se avalúa; en el análisis y comparación se tomaron en cuenta entre otros factores: ubicación específica, extensión superficial, topografía, reglamentación urbanística, infraestructura de servicios, etc.

Teniendo en cuenta las características y ubicación del inmueble, se tomaron 3 ofertas de fincas con similares características (Topografía plana y zonas de ronda en caños) obteniendo un rango de valores comprendido entre \$2.278.436 y \$2.634.797, con un promedio de \$2.456.616 teniendo un coeficiente de variación de 7.25%.



ESPACIALIZACIÓN DE LAS OFERTAS

NO	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO HA	ÁREA CONSTRUI DA M2	OFERTA	FACTOR NEGOCIA CIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR LOTE	VALOR INTEGRAL SOBRE ÁREA TERRENO	VALOR HA TERRENO	VALOR HA LOTE HOMOGENIZADO	FUENTE	RECORTE
1	Finca el Puma en mitad Meta y Cumaribo Vichada son 1600 hectáreas, 425 hectáreas en pasto Dulce y llanero. Buenas aguas, cuenta con lagunas, río y bosque planos y bajos. Tiene casa en madera y Luz solar.	1600	220	\$ 4.800.000.000	15%	\$ 4.080.000.000	\$ 209.000.000	\$ 3.871.000.000	\$ 2.550.000	\$ 2.419.375	\$ 2.419.375	https://fincaraiz.com.co/inmueble/finca-en-venta/puerto-colombia/cumaribo/10071102?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	
2	Finca a 169 km del municipio La Primavera- Vichada, vereda Mata Redonda, a la derecha aguas abajo del río con pastos Guararata, tiene linderos con caños naturales de 36.5 km.	6114	300	\$ 19.400.000.000	15%	\$ 16.490.000.000	\$ 285.000.000	\$ 16.205.000.000	\$ 2.697.089	\$ 2.650.474	\$ 2.650.474	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-39cf-9124639074c0-ae4c-bbb19f98-544?page=1&pos=7&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=69fa2edf-8a3c-418b-ae6e-bc2936bd8414&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87UOV5UDs%3D	
3	Finca en el Municipio de la Primavera- Vereda Santa Barbara, Tiene casa Principal Grande con planta Eléctrica, buenas cercas, Diversos Arboles frutales alrededor de la casa	823	0	\$ 2.057.500.000	8%	\$ 1.892.900.000	\$ -	\$ 1.892.900.000	\$ 2.300.000	\$ 2.300.000	\$ 2.300.000	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3e05-c59646e52105-bca3-9caec6-5c967?page=2&pos=2&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=18ce4bec-6b3f-426a-adf2-8a657e9133a3&req_sgmt=REVTS1RPUDITRU87UOV5UDs%3D	

PROMEDIO	\$ 2.456.616
DESV. ESTÁNDAR	\$ 178.180
COEF. VARIACIÓN	7,25%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 2.634.797
LÍMITE INFERIOR	\$ 2.278.436

VALOR ADOPTADO DE HA PARA LOS PREDIOS EL CAIRO Y ALCARAVAN 1 ES DE \$2.500.000
VALOR ADOPTADO DE HA PARA EL PREDIO LA ALDEA ES DE \$2.278.000

9 OTRAS CONSIDERACIONES

Los predios objeto del presente informe valuatorio se encuentran ubicados en el municipio de Puerto Carreño – Vichada vereda Puerto Murillo a una distancia de 160km de la zona urbana.

Analizados todos los factores relacionados e introducidos las observaciones pertinentes por parte del comité técnico de Avalúos Corporativos, éste aprueba unánimemente los valores consignados en el informe final. El valor razonable 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.

Fin de página.

10 CERTIFICACIÓN DEL VALOR

NO	TIPO PREDIO	ÁREA	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO 540-7043					
1	LOTE "LA ALDEA"	778	Ha	\$ 2.278.000	\$ 1.772.284.000
TOTAL TERRENO 540-7043					\$ 1.772.284.000
VALOR TOTAL LOTE 540-7043					\$ 1.772.284.000
NO	TIPO PREDIO	ÁREA	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO 540-6586					
1	LOTE " EL CAIRO"	287,9962	Ha	\$ 2.500.000	\$ 719.990.500
TOTAL TERRENO 540-6586					\$ 719.990.500
VALOR TOTAL LOTE 540-6586					\$ 719.990.500
NO	TIPO PREDIO	ÁREA	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO 540-6794					
1	LOTE " ALCARAVAN 1"	299,9670	Ha	\$ 2.500.000	\$ 749.917.500
TOTAL TERRENO 540-6794					\$ 749.917.500
VALOR TOTAL LOTE 540-6794					\$ 749.917.500
VALOR TOTAL					\$ 3.242.192.000

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 **julio de 2023** es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor **TRES MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y DOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$3.242.192.000)**


AYERBE FERNANDO J.
AVALUADORES

EDWIN FERNANDO AYERBE
RAA – AVAL 82390229
Especialista en Avalúos

11 REGISTRO FOTOGRÁFICO

PANORAMICAS DEL PREDIO













12 CERTIFICACION RAA



PIN de Validación: bb650b03



<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) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 01 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-82390229.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA 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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen de Transición

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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: bb650b03



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



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
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
01 Feb 2017

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
28 Ago 2017

Regimen
Régimen de Transición

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
01 Feb 2017

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: bb650b03



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



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
05 Jun 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Regimen
Régimen 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
05 Jun 2019

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
05 Jun 2019

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.



PIN de Validación: bb850b03



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



Fecha de inscripción
05 Jun 2019

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 Urbanos con el Código URB-0620, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 10 de Noviembre de 2024, 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-0406, vigente desde el 01 de Diciembre de 2016 hasta el 30 de Noviembre de 2024, 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 Especiales con el Código ESP-0010, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 31 de Marzo de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0276, vigente desde el 05 de Junio de 2021 hasta el 04 de Junio de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CARRERA 57 # 44A-21
Teléfono: 3114779047
Correo Electrónico: edwinayerbe@hotmail.com

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

Arquitecto - Universidad de la Salle.
Especialización en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 82390229.

El(la) señor(a) EDWIN FERNANDO AYERBE JARA 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.



PIN de Validación: b2690a6f



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



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

b2690a6f

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal