

EXPEDIENTE 50001315300320190009400

german perez salcedo <geperez59@yahoo.es>

Mié 8/07/2020 9:50 AM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto03vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co> 2 archivos adjuntos (5 MB)

MARCO SERGIO RODRIGUEZ MERCHAN Y OTRO_000205.pdf; AVALÚO COMERCIAL - MARCO SERGIO RODRIGUEZ - PUERTO CARREÑO.pdf;

Señor
JUEZ (3) CIVIL DEL CIRCUITO
VillavicencioREF EJECUTIVO SINGULAR DE BANCOLOMBIA SA CONTRA
EL MANÁ MR SAS Y MARCO SERGIO RODRÍGUEZ MERCHÁN
EXP 50001315300320190009400

Como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, en uso de los medios electrónicos, conforme al artículo 103 del Código General del Proceso, allego avalúos comerciales y recibo de pago del impuesto predial, donde consta el avalúo catastral de los predios identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 540-6586, 540-7043 y 540-6794.

Anexo lo indicado en cuarenta y siete (47) folios.

Para verificar la autenticidad del memorial, se envía desde el e-mail registrado en la Unidad del Registro Nacional de Abogados.

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 SA CONTRA
EL MANÁ MR SAS Y OTRO
EXP 500013153003-2019-00094-00

Como apoderado de la parte actora en el proceso de la referencia, me permito allegarlos documentos a saber:

- Avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 540-7043, de propiedad de EL MANÁ MR SAS NIT 900.732.024-2.
- Avalúo comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 540-6794, de propiedad de EL MANÁ MR SAS NIT 900.732.024-2.
- comercial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 540-6586, de propiedad de EL MANÁ MR SAS NIT 900.732.024-2.

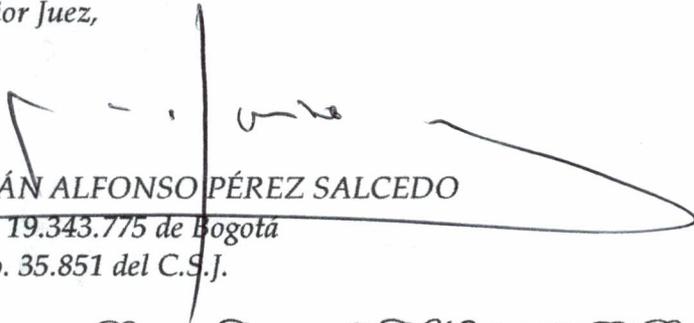
Sírvase correr traslado.

Igualmente me permito allegar recibo de pago de impuesto predial donde consta el avalúo catastral para el año 2020, de los inmuebles anteriormente descritos.

Anexo

- Avalúo comercial en (30) folios.
- Avalúo catastral en (3) folios.
- Documentación correspondiente al perito valuator en (13) folios.

Del Señor Juez,


GERMÁN ALFONSO PÉREZ SALCEDO
CC No. 19.343.775 de Bogotá
T.P. No. 35.851 del C.S.J.

Dirección Carrera 43 C No. 21-37 El Buque - Vicio
Tel. 6663418 Cel. 301 289 2421

gperez59@yahoo.es



DEPARTAMENTO DEL VICHADA
ALCALDIA DE PUERTO CARREÑO
NIT 892.099.305-3

REFERENCIA DE PAGO
6962

FACTURA No.: 6962
PROPIETARIO: EL-MANA-M-R-S-A-S
CED CATASTRAL No.: 00 01 0004 0028 000
MATRICULA INMOBILIARIA:

FECHA: 16/06/2020
PREDIO: LA ALDEA VDA LA
RUTA: 99999 0
AREA: 778 Has + 1285 Mts, Construido 0 Mts
DIRECCION: - Zona Rural

LIQUIDACIÓN

Avaluo	Año	Tasa	Impuesto	Int Impuesto	CAR	Int CAR	Bomberos	Incentivo	Desc tos	Otros	Total Año
102.179.000	2019	0,0060	613.074	166.000	153.269	42.000	18.392	0	0	1.000	993.735
105.244.000	2020	0,0060	631.464	0	157.866	0	18.944	126.293	0	0	681.981
Subtotal:			1.244.538	166.000	311.135	42.000	37.336	126.293	0	1.000	1.675.716
Descuentos:			0	0		0	0			Vlr Recibo:	0

Discriminación de Interes:

La presente factura prestara merito ejecutivo segun lo contemplado en el Articulo 574 y articulo 620 del Acuerdo Municipal No 033 de 2017 Contra la presente liquidacion procede el recurso de Reconsideracion dentro de los dos (2) meses siguientes a su recibo

discriminacion Otros	
Alumbrado Público	0
Intereses Alumbrado Público	0
Intereses Bomberos	1.000
Total Otros	1.000

Pague hasta:	Pague hasta:	Pague hasta:	Pague hasta:
16/06/2020			
1.675.716			

CONTRIBUYENTE

FACTURA No.: 6962
PROPIETARIO: EL-MANA-M-R-S-A-S
CED CATASTRAL No.: 00 01 0004 0028 000

Predial Actual: 524.115 Car Actual: 157.866
Predial Anterior: 798.466 Car Anteriores: 195.269

Pague hasta: 16/06/2020 1.675.716



(415)7709998097841(8020)20206962(3900)01675716(96)20200616

Cuenta No.	Tipo	Banco	Efectivo	
			Cheque	

BANCO

FACTURA No.: 6962
PROPIETARIO: EL-MANA-M-R-S-A-S
CED CATASTRAL No.: 00 01 0004 0028 000

Predial Actual: 524.115 Car Actual: 157.866
Predial Anterior: 798.466 Car Anteriores: 195.269

Cuenta No.	Tipo	Banco	Efectivo	Fecha Paago	Valor
			Cheque		

MUNICIPIO

Señor Contribuyente, PAGUE en cualquiera de los siguientes bancos:
Agrario #385030000728 BBVA #735125411 Colombia #52229588923 Bogota #695008318
GRACIAS POR CUMPLIR CON EL PAGO DE SUS TRIBUTOS !



DEPARTAMENTO DEL VICHADA
ALCALDIA DE PUERTO CARREÑO
NIT 892.099.305-3

REFERENCIA DE PAGO
6960

FACTURA No.: 6960
PROPIETARIO: EL-MANA-M-R-S-A-S
CED CATASTRAL No.: 00 01 0004 0027 000
MATRICULA INMOBILIARIA:

FECHA: 16/06/2020
PREDIO: EL CAIRO VDA LA
RUTA: 99999 0
AREA: 287 Has + 9962 Mts, Construido 0 Mts
DIRECCION: - Zona Rural

LIQUIDACIÓN

Avaluo	Año	Tasa	Impuesto	Int Impuesto	CAR	Int CAR	Bomberos	Incentivo	Desc tos	Otros	Total Año
33.509.000	2019	0,0030	100.527	27.000	50.264	14.000	3.016	0	0	0	194.807
34.514.000	2020	0,0030	103.542	0	51.771	0	3.106	20.708	0	0	137.711
Subtotal:			204.069	27.000	102.035	14.000	6.122	20.708	0	0	332.518
Descuentos:			0	0		0	0			Vir Recibo:	0

Información de Interés:

La presente factura prestara merito ejecutivo segun lo contemplado en el Artículo 574 y articulo 620 del Acuerdo Municipal No 033 de 2017 Contra la presente liquidacion procede el recurso de Reconsideracion dentro de los dos (2) meses siguientes a su recibo

discriminacion Otros			Pague hasta:	Pague hasta:	Pague hasta:	Pague hasta:
Alumbrado Público	0		16/06/2020			
Intereses Alumbrado Público	0					
Intereses Bomberos	0					
Total Otros	0		332.518			

CONTRIBUYENTE

FACTURA No.: 6960
PROPIETARIO: EL-MANA-M-R-S-A-S
CED CATASTRAL No.: 00 01 0004 0027 000

Predial Actual: 85.940
Predial Anterior: 130.543

Car Actual: 51.771
Car Anteriores: 64.264

Pague hasta: 16/06/2020 332.518



(415)7709998097841(8020)20206960(3900)332518(96)20200616

Cuenta No.	Tipo	Banco	Efectivo	Cheque

BANCO

FACTURA No.: 6960
PROPIETARIO: EL-MANA-M-R-S-A-S
CED CATASTRAL No.: 00 01 0004 0027 000

Predial Actual: 85.940
Predial Anterior: 130.543

Car Actual: 51.771
Car Anteriores: 64.264

Cuenta No.	Tipo	Banco	Efectivo	Cheque	Fecha Paago	Valor

MUNICIPIO

Señor Contribuyente, PAGUE CON EL PAGO DE SUS TRIBUTOS!
Agrario #385030000728 BBVA #735125411 Colombia #52229588923 Bogota #695008318

Elaborado por:



DEPARTAMENTO DEL VICHADA
ALCALDIA DE PUERTO CARREÑO
NIT 892.099.305-3

REFERENCIA DE PAGO
6961

FACTURA No.: 6961
PROPIETARIO: EL-MANA-M-R-S-A-S
CED CATASTRAL No.: 00 01 0004 0029 000
MATRICULA INMOBILIARIA:

FECHA: 16/06/2020
PREDIO: ALCARAVAN 1 VDA LA
RUTA: 99999 0
AREA: 299 Has + 9670 Mts, Construido 0 Mts
DIRECCION: - Zona Rural

LIQUIDACIÓN

Avaluo	Año	Tasa	Impuesto	Int Impuesto	CAR	Int CAR	Bomberos	Incentivo	Desc tos	Otros	Total Año
26.527.000	2019	0,0030	79.581	22.000	39.791	11.000	2.387	0	0	0	154.759
27.323.000	2020	0,0030	81.969	0	40.985	0	2.459	16.394	0	0	109.019
Subtotal:			161.550	22.000	80.776	11.000	4.846	16.394	0	0	263.778
Descuentos:			0	0	0	0	0	0	0	0	0
										Vlr Recibo:	0

Información de Interes:

La presente factura prestara merito ejecutivo segun lo contemplado en el Articulo 574 y articulo 620 del Acuerdo Municipal No 033 de 2017 Contra la presente liquidacion procede el recurso de Reconsideracion dentro de los dos (2) meses siguientes a su recibo

discriminacion	Otros
Alumbrado Público	0
Intereses Alumbrado Público	0
Intereses Bomberos	0
Total Otros	0

Pague hasta:	Pague hasta:	Pague hasta:	Pague hasta:
16/06/2020			
263.778			

CONTRIBUYENTE

FACTURA No.: 6961
PROPIETARIO: EL-MANA-M-R-S-A-S
CED CATASTRAL No.: 00 01 0004 0029 000

Predial Actual: 68.034 Car Actual: 40.985
Predial Anterior: 103.968 Car Anteriores: 50.791

Pague hasta: 16/06/2020 263.778



(415)7709998097841(8020)20206961(3900)263778(96)20200616

Cuenta No.	Tipo	Banco	Efectivo	Cheque

BANCO

FACTURA No.: 6961
PROPIETARIO: EL-MANA-M-R-S-A-S
CED CATASTRAL No.: 00 01 0004 0029 000

Predial Actual: 68.034 Car Actual: 40.985
Predial Anterior: 103.968 Car Anteriores: 50.791

Cuenta No.	Tipo	Banco	Efectivo	Fecha Paago	Valor

MUNICIPIO

Señor Contribuyente, PAGUE en cualquiera de los siguientes bancos:
Agrario #385030000728 BBVA #735125411 Colombia #52229588923 Bogota #695008318
GRACIAS POR CUMPLIR CON EL PAGO DE SUS TRIBUTOS !



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

AVALÚO COMERCIAL

PREDIOS RURALES
LOTE LA ALDEA
LOTE ALCARAVAN 1
LOTE EL CAIRO
VEREDA PUERTO MURILLO
MUNICIPIO DE PUERTO CARREÑO
DEPARTAMENTO DE VICHADA

AC- 6980-20



SOLICITADO POR:

BANCOLOMBIA

Marzo 12 del 2020.



CONTENIDO

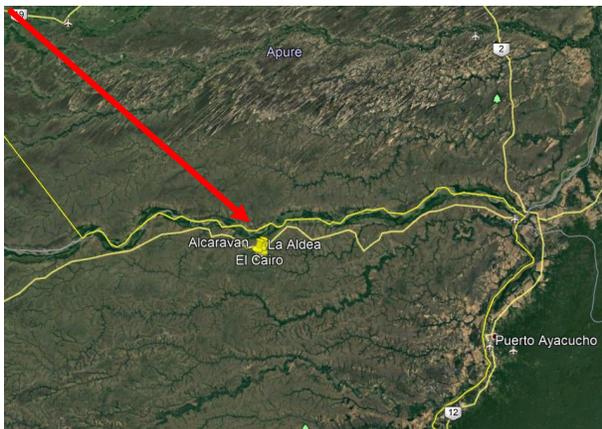
1	LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA.....	4
2	INFORMACIÓN BÁSICA.....	5
2.1	TIPO DE INMUEBLE.....	5
2.2	OBJETO DEL AVALÚO.....	5
2.3	MÉTODO DEL AVALÚO.....	5
2.4	MUNICIPIO.....	5
2.5	DEPARTAMENTO.....	5
2.6	DESTINACIÓN ACTUAL.....	5
2.7	VIGENCIA DEL AVALÚO.....	5
2.8	DOCUMENTOS CONSULTADOS.....	5
2.9	PROPÓSITO DEL AVALÚO.....	6
2.10	FECHA DE LA VISITA.....	6
2.11	FECHA DEL INFORME.....	6
2.12	FECHA APORTE DOCUMENTOS.....	6
3	ASPECTOS JURÍDICOS.....	7
3.1	PROPIETARIO.....	7
3.2	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	7
3.3	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	7
3.4	CÉDULA CATASTRAL.....	7
3.5	CONCEPTO JURÍDICO.....	7
3.6	ESTRATO.....	7
4	GENERALIDADES DEL SECTOR.....	8
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.....	10
5.1	UBICACIÓN DEL INMUEBLE.....	10
5.2	TOPOGRAFÍA.....	10
5.3	FORMA.....	10
5.4	VÍAS DE ACCESO.....	10
5.5	ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN.....	10
5.6	SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR.....	11



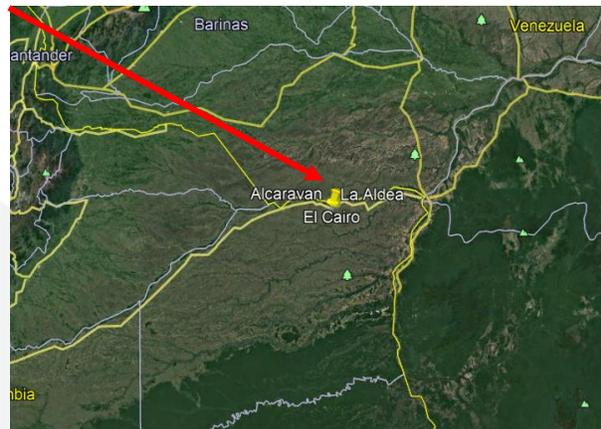
5.7	ÁREAS DEL INMUEBLE.....	11
5.8	LINDEROS.....	11
6	NORMATIVIDAD.....	12
7	CONSIDERACIONES GENERALES Y ECONÓMICAS.....	20
8	METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN.....	21
8.1	DETERMINACIÓN DEL VALOR.....	21
8.1.1	MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.....	21
9	OTRAS CONSIDERACIONES.....	25
10	CERTIFICACIÓN DE AVALÚO.....	26
11	REGISTRO FOTOGRÁFICO.....	27
12	CERTIFICACIÓN RAA AVALUADOR.....	31
13	INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN.....	35



1 LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN LA ZONA



Ubicación del Sector



Ubicación General



Ubicación Específica

COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN

PREDIO LA ALDEA:	Latitud: 6° 0'18.76"N	Longitud: 68°37'55.85"W
PREDIO ALCARAVAN 1:	Latitud: 6° 0'51.46"N	Longitud: 68°39'16.38"W
PREDIO EL CAIRO:	Latitud: 6° 1'20.79"N	Longitud: 68°38'18.50"W



2 INFORMACIÓN BÁSICA

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Lotes de Terreno.

2.2 OBJETO DEL AVALÚO

El objeto del presente informe es determinar el valor comercial de los predios ubicados en el Municipio de Puerto Carreño, en el Departamento de Vichada, denominados como predio La Aldea, predio Alcaraván 1 y predio El Cairo. Sobre la vereda de puerto Murillo.

2.3 MÉTODO DEL AVALÚO

Método de Comparación o de Mercado.

2.4 MUNICIPIO

Puerto Carreño.

2.5 DEPARTAMENTO

Vichada.

2.6 DESTINACIÓN ACTUAL

Agropecuaria.

2.7 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.

2.8 DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Certificado de Tradición y Libertad No 540-7043 Impreso el 06 de marzo de 2020 en el Círculo registral 540 – Puerto Carreño.
- Certificado de Tradición y Libertad No 540-6794 Impreso el 06 de marzo de 2020 en el Círculo registral 540 – Puerto Carreño.
- Certificado de Tradición y Libertad No 540-6586 Impreso el 06 de marzo de 2020 en el Círculo registral 540 – Puerto Carreño.
- Escritura Publica 1098 del 27 de septiembre de 2016, otorgada por la notaria Cuarta de Villavicencio.



2.9 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.

2.10 FECHA DE LA VISITA

Marzo 06 de 2020.

2.11 FECHA DEL INFORME

Marzo 12 del 2020.

2.12 FECHA APOORTE DOCUMENTOS

Marzo 06 de 2020.



3 ASPECTOS JURÍDICOS

3.1 PROPIETARIO

EL MANA M.R. S.A.S.

NIT. 900.732.024-2

3.2 TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura Publica 3383 del 16 de julio de 2014, otorgada por la notaria primera de Villavicencio. (Modo de Adquisición: "0125 Compraventa").

3.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA

540-7043. (Predio LA ALDEA).

540-6794. (Predio ALCARAVAN 1).

540-6586. (Predio EL CAIRO).

3.4 CÉDULA CATASTRAL

99001000100040028000. (Predio LA ALDEA).

99001000100040029000. (Predio ALCARAVAN 1).

99001000100040027000. (Predio EL CAIRO).

3.5 CONCEPTO JURÍDICO

Según lo contenido en los Certificados de Tradición y Libertad suministrados 540-7043, 540-6794 y 540-6586 Impresos el 06 de marzo de 2020 en el Círculo registral 540 – Puerto Carreño, existe una 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA, según Escritura Publica 1090 del 27 de septiembre de 2016, otorgada por la notaria Cuarta de Villavicencio y también anotación con especificación 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL, según OFICIO 737 DEL 20-05-2019 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO.

Lo anterior no constituye un estudio de títulos.

3.6 ESTRATO

No aplica predios rurales.



4 GENERALIDADES DEL SECTOR

Puerto Carreño es la capital del departamento colombiano de Vichada. Su población es de 10.034 habitantes, su área de 12.409 km² y está sobre la frontera con Venezuela, colindando al norte del río Meta con Puerto Páez. Fue fundada en 1922, sobre la confluencia de los ríos Orinoco y Meta; a través de su puerto fluvial se realizan las actividades comerciales y de transporte de mercancías del departamento con el interior del país. Se puede acceder al municipio por vía aérea (desde Bogotá o Villavicencio), fluvial (Villavicencio o Puerto Gaitán, por el río Meta) o terrestre (desde Puerto Gaitán).

4.1 GEOGRAFÍA

La ciudad 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. Distancia de la capital de la República 860 km, limita por el Norte y Este con la República de Venezuela, por el Sur con el corregimiento departamental de Santa Rita, y por el Oeste con la Primavera. Hace parte del municipio el corregimiento de Casuarito y las inspecciones de policía Garcitas, La Venturosa y Puerto Murillo.

Límites del municipio:

Limita con Venezuela y con el Departamento del Meta

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.



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.



5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Los inmuebles objeto de la presente valoración se encuentra colindantes entre sí, físicamente no existe delimitación entre ellos aunque sí jurídicamente. Sobre los predios existen dos construcciones levantadas en pésimo estado de conservación, completamente abandonadas

5.1 UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Los predios se encuentran ubicados en el Municipio de Puerto Carreño, en el Departamento de Vichada, obre la vereda de puerto Murillo.

5.2 TOPOGRAFÍA

Plana

5.3 FORMA

Irregular.

5.4 VÍAS DE ACCESO



La vía desde la cabecera municipal a la vía de acceso con el predio corresponde a una vía sin pavimentar en regular estado.

5.5 ESTADO ACTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN

En los inmuebles se encontraron dos construcciones de tipología sencilla; en mal estado de conservación. Dadas sus características constructivas y estado de conservación de las mismas, no se considera que tengan un valor comercial, y no se relacionarán en la liquidación final del presente informe valuatorio. Según políticas internas de Bancolombia



5.6 SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR

Energía	: Sí
Alcantarillado	: No
Acueducto Veredal	: Sí
Alumbrado Público	: Sí
Gas Natural	: No
Telefonía	: No

5.7 ÁREAS DEL INMUEBLE

El predio denominado como La Aldea tiene un área de terreno de 778 Has, 1285 metros cuadrados, el predio conocido como El Cairo tienen una cabida superficial de 287 hectáreas, 9962 metros cuadrados y el predio denominado como Alcaraván 1 tiene un área de terreno de 299 hectáreas, 9670 metros cuadrados, áreas obtenidas de los Certificados de Tradición y Libertad suministrados 540-7043, 540-6794 y 540-6586 Impresos el 06 de marzo de 2020 en el Círculo registral 540 – Puerto Carreño, área corrobora en la Escritura Publica 1098 del 27 de septiembre de 2016, otorgada por la notaria Cuarta de Villavicencio y en la Información Catastral del Geoportal IGAC.

DESCRIPCIÓN	ÁREA
La Aldea	778 Has, 1285 M2
El Cairo	287 Has, 9962 M2
Alcaraván 1	299 Has, 9670 M2

Fuentes: Certificado de Tradición y Libertad No 540-7043, Certificado de Tradición y Libertad No 540, Certificado de Tradición y Libertad No 540-6586 , y Escritura Publica 1098 del 27 de septiembre de 2016, otorgada por la notaria Cuarta de Villavicencio.

5.8 LINDEROS

Estipulados en la Escritura Publica 1098 del 27 de septiembre de 2016, otorgada por la notaria Cuarta de Villavicencio.



6 **NORMATIVIDAD**

Según el Documento Técnico de Soporte – ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - Puerto Carreño, Vichada. 2003 – 2012. Se tiene para los predios:

POLÍTICA PARA EL USO DEL SUELO

Busca que la ocupación, el uso y el aprovechamiento del suelo, se lleven a cabo en forma ordenada, racional, social y económicamente equitativa y ambientalmente sostenible, teniendo en cuenta para ello, la vocación del municipio y las aptitudes de uso que presenta el suelo. Para cumplir con esto se clasificarán y delimitarán claramente los diferentes tipos de suelo y se les asignarán usos (principales, compatibles, condicionados y prohibidos) que garanticen el anhelado desarrollo sostenible.

ZONAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS.

Los incendios forestales, los problemas sanitarios y de alteración del orden Público, son las principales amenazas que se presentan en el área rural.

ZONAS DE PRODUCCION ECONOMICA:

Son aquellas destinadas para la producción agrícola, pecuaria, forestal, agroforestal, agroindustrial y turística. A continuación se menciona cada una de ellas y su descripción se hace en el componente rural de este documento.

- Suelos de clase agrológica IV, de uso agrícola
- Suelos de clase agrológica V, de uso pecuario
- Suelos de clase agrológica VI, de uso agroforestal
- Suelos de clase agrológica VII, de uso forestal
- Suelos de clase agrológica VIII, de uso de protección ambiental

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.



USOS DEL SUELO

El conocimiento del territorio, en sus aspectos ambientales, económicos y sociales y sus interacciones, se constituye en base primordial para establecer su uso y ocupación, toda vez que permite la caracterización y valoración de los ecosistemas y los usos de la tierra, como base para la zonificación y el establecimiento de usos sostenibles acordes con los objetivos y estrategias de desarrollo que se persigan. Se parte del análisis de los usos actuales del territorio y sus implicaciones en términos del desarrollo (de mediano y largo plazo), permitiendo al municipio definir acciones tendientes a superar conflictos ambientales y sociales surgidos a raíz de las diferentes formas de intervención que históricamente se han dado sobre el territorio. De igual forma, es una oportunidad para orientar los procesos de ocupación del territorio, en términos de los asentamientos humanos y las actividades productivas y, en general, de las relaciones urbano-rural y urbano-regional. La planificación del uso de la tierra es un elemento fundamental en el proceso de ordenamiento territorial municipal, en la medida que permite identificar y seleccionar las mejores formas de utilización de la tierra y de distribución y localización de las actividades en el territorio, considerando la realidad tanto biofísica como socioeconómica, cultural, tecnológica y política del territorio.

USOS DEL SUELO RURAL Y AREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL APTITUD DE LOS USOS DEL SUELO

El Municipio de Puerto Carreño, tiene la oportunidad con el Esquema de Ordenamiento Territorial de rescatar la planificación en el área rural, con formulación de políticas de manejo y uso del suelo que propicien alternativas de desarrollo con énfasis en las actividades productivas primarias (agropecuarias) y que brinden la oportunidad de acceder a la producción diversificada con propuestas de comercialización de sus productos a través de la creación y el fortalecimiento de centros de acopio y centrales de abasto de alimentos. En la tenencia de la tierra, se fomenta la creación de formas asociativas configurando villas rurales de producción agrícola, reservas campesinas y desencadenando procesos productivos con el objetivo de generar valor agregado, acompañado con la formación de conocimiento y recurso humano.

Lo ambiental como patrón de ordenamiento territorial garantiza la regularización de las actividades agrícolas, forestales, pecuarias y de saneamiento básico entre otras, proponiendo y asumiendo la división territorial por microcuencas con su eje gravitacional en los caños y ríos (recurso hídrico) como el integrador del desarrollo rural.

El Componente Rural del Esquema de Ordenamiento resalta las condiciones físico naturales de un territorio que como el nuestro posee riqueza paisajística y biodiversidad, las cuales se pretenden potenciar con la creación de infraestructura, de sistemas de espacios públicos, de equipamientos colectivos, de servicios públicos domiciliarios y de



sistemas de comunicación vial y de transporte que coadyuven a la integración del área rural (campo) con el área urbana (ciudad).

Se deben permitir usos relacionados con actividades económicas agropecuarias, agroforestales y de protección ecológica (conservación e investigación permitiendo a la vez la actividad recreativa y turística, siempre y cuando se diseñen adecuados planes para su implementación que garanticen la no-afectación del medio ambiente, del patrimonio cultural y de los recursos naturales).

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

Entiéndase como las condiciones favorables o no, de desarrollar la ocupación y uso de una actividad socioeconómica en un suelo determinado

La calificación de los usos de acuerdo a esa aptitud se hace teniendo en cuenta su cubrimiento, impacto, frecuencia o intensidad. Definiéndose cuatro tipos:

Uso principal: es aquel uso deseable que coincide con la función específica del área, y que ofrece las mayores ventajas, por lo tanto puede darse en cualquier predio sin restricción alguna.

Usos compatibles: son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y los recursos conexos.

Usos condicionados: son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal, y ciertos riesgos previsibles y controlables para la protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Usos prohibidos: son aquellos incompatibles con el uso principal de un área, con las características ecológicas de los suelos, con los propósitos de preservación ambiental, de planificación, o que entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.



6.2 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

6.3 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 maní, 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:	Re 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

6.4 SUELOS DE CLASE AGROLÓGICA VII

Teniendo en cuenta que estas tierras no tienen posibilidades y condiciones de uso agrícola o pecuario continuado, que estos suelos están ubicados alrededor de las principales fuentes hídricas que atraviesan el municipio de Puerto Carreño, dentro de las que se destacan, el río Bitá, el río Mesetas, el Caño Juriepe y el caño Chiquichaque; se hace necesario destinarle a este tipo de suelos un uso que permita su conservación y su aprovechamiento, de tal manera que la actividad que allí se desarrolle no afecte el equilibrio ecológico y ambiental. El uso propuesto para este tipo de suelo es el forestal. Sus compatibilidades, condicionamientos y restricciones se describen a continuación:

USO PRINCIPAL.

RF Forestal:	F2
--------------	----

USOS COMPATIBLES

RF Forestal:	F1
PS Piscícola	PS1
RPA Protección ambiental:	PA1, PA2, PA3, PA4

USOS CONDICIONADOS



RAF Agroforestal:	AF1, AF2, AF3
RA Agrícola:	A1, A2, A3
RP Pecuario:	P1, P2
PS Piscícola	PS2
RRe Recreacional:	Re 1, Re 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
RF Forestal:	F3
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

Nota: Se recomienda que antes de cualquier transacción se solicite y se verifique el uso del suelo.

INFORMACIÓN CATASTRAL IGAC

Predio LA ALDEA

The screenshot shows a web interface for 'Consulta Catastral'. On the right, a map displays a parcel outlined in blue with the number '0004'. On the left, a 'Resultado' window contains the following data:

Departamento:	99 - VICHADA
Municipio:	001 - PUERTO CARREÑO
Código Predial Nacional:	990010001000000040028000000000
Código Predial:	99001000100040028000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LA ALDEA VDA LA VENTUROSA
Área de terreno:	7781285 m2
Área construida:	0 m2



Predio EL CAIRO

Q Consulta Catastral

Resultado

Shape file(zip)

Departamento:	99 - VICHADA
Municipio:	001 - PUERTO CARREÑO
Código Predial Nacional:	990010001000000040027000000000
Código Predial:	99001000100040027000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	EL CAIRO VDA LA VENTUROSA
Área de terreno:	2879962 m2
Área construida:	0 m2



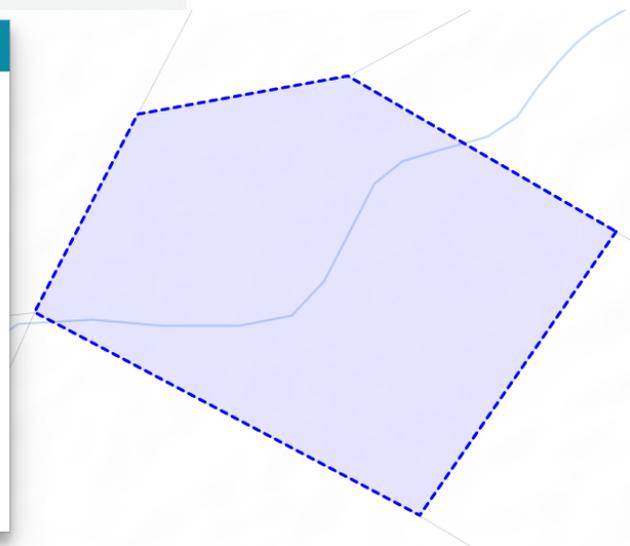
Predio ALCARAVAN 1

Q Consulta Catastral

Resultado

Shape file(zip)

Departamento:	99 - VICHADA
Municipio:	001 - PUERTO CARREÑO
Código Predial Nacional:	990010001000000040029000000000
Código Predial:	99001000100040029000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	ALCARAVAN 1 VDA LA VENTUROSA
Área de terreno:	2999670 m2
Área construida:	0 m2





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 justo precio 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 del sector.

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. Art. 25 del Código Contencioso Administrativo.



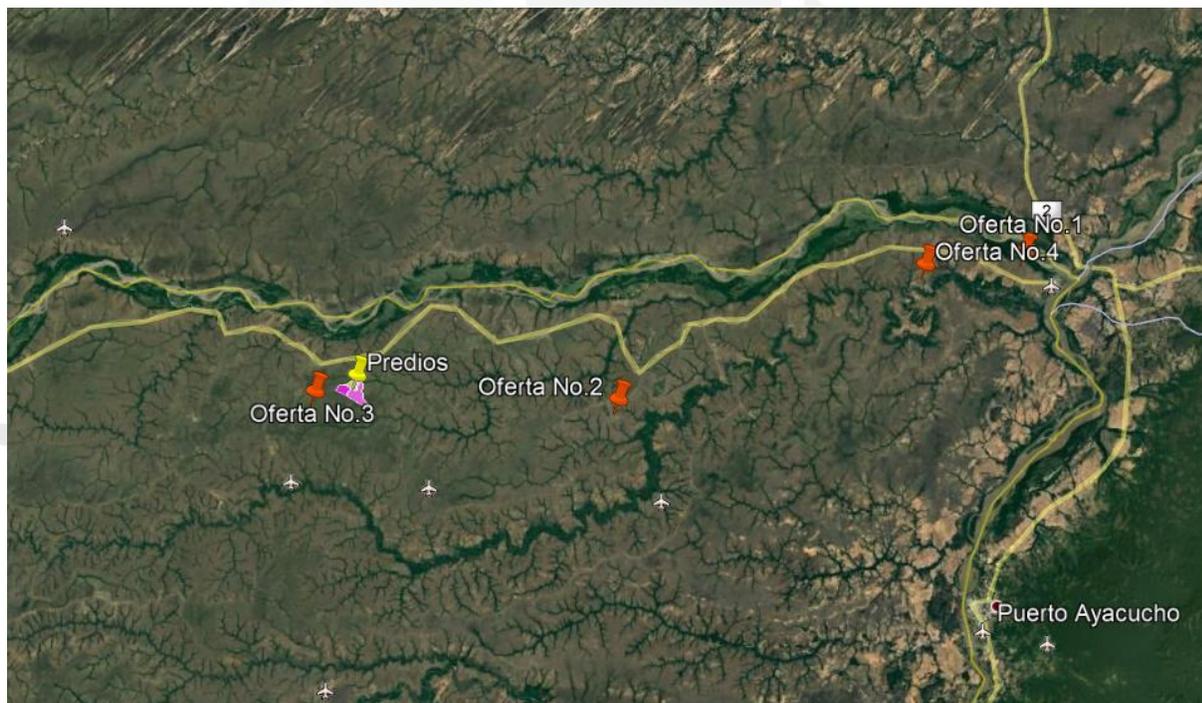
8 METODOLOGÍA DE LA VALUACIÓN

8.1 DETERMINACIÓN DEL VALOR

8.1.1 MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Para establecer el valor de inmueble utilizó el método de mercado, técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Debido a que los tres predios a valorar presentan áreas de terreno bastante diferentes; es necesario hacer dos mercados inmobiliarios, uno para el predio denominado como la Aldea que tiene un área de terreno de 778 Has, 1285 M2 y otro mercado inmobiliario para los predios El Cairo y Alcaravan 1, que tiene un área de terreno de 287 Has, 9962 M2 y 299 Has, 9670 M2 respectivamente. Resaltando el alto grado de oferta en el municipio así como la preferencia por inmuebles de grandes extensiones, por lo cual se recomienda comercializar los tres inmuebles como un solo globo de terreno.



UBICACIÓN ESPACIAL DE LAS OFERTAS

MERCADO INMOBILIARIO PREDIO LA ALDEA

NO	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO HA	ÁREA CONSTRUIDA M2	OFERTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR LOTE	VALOR INTEGRAL SOBRE ÁREA TERRENO	VALOR HA TERRENO	FA	FU	FT	FACTOR DE HOMOGENIZACIÓN	VALOR M2 LOTE HOMOGENIZADO	CONTACTO	FUENTE	RECORTE
1	Son 1.311 hectáreas con 8.500 metros. Se encuentra a 10, 6 km (23 minutos) de Puerto Carreño, la mitad de la vía es pavimentada. Desde Villavicencio a la Finca Los Mercures hay una distancia de 846km, se puede ir en avioneta o en camioneta. Tiene áreas para la producción agrícola, ganadera y forestal; cría de ganado y actividades relacionadas con cultivo, cría de ganado y aprovechamiento de los bosques. Cultivos como arroz, soya, pino, sandía y yuca, la palma africana, marañón, mango y guayaba.	1311,85	0	\$ 1.311.000.000	4%	#####	\$ 1.258.560.000	\$ 959.378	\$ 959.378	CD	M	S	0,88	\$ 844.253	Provisión Divina SAS 3107759825 3194621644	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-puerto-carreño/los-mercures-det-380566.aspx	
2	FINCA EN EL DEPARTAMENTO DE VICHADA, PUERTO CARREÑO, VEREDA DE MANATI, SIN CONSTRUCCIONES. LA FINCA TIENE TITULOS INCORORADA Y ESCRITURA, SU ÁREA ES DE 1.246 HECTÁREAS, RODEADA DE IMPORTANTES REFORESTADORAS, CUENTA CON LAGO, CAÑOS VERANEROS, UBICADA A 90 KM APROXIMADAMENTE DE LA VÍA PUERTO CARREÑO HACIA VILLAVO, DESVIANDO TAN SOLO 15 MINUTOS, TENE DOS ACCESOS UNO POR PUENTE CHARCO CAMAN Y OTRO CRUZANDO EL PLANCHON DE RO VITA.	1246	0	\$ 980.000.000	4%	#####	\$ 940.800.000	\$ 755.056	\$ 755.056	CD	S	S	1,10	\$ 830.562	Univálculos Cia SAS (031)6376226	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-puerto-carreño/cano-manati-det-473898.aspx?extor=AL-795	
3	UBICADA EN EL MUNICIPIO DE LA PRIMAVERA - VEREDA LA VENTUROSA CON 1.043 HECTÁREAS. ABUNDANTES AGUAS POR ESTAR RODEADA POR EL RIO MUÑO Y CAÑOS, POZO PROFUNDO, SABANAS NATURALES, CERCA DE PROYECTOS FORESTALES.	1043	0	\$ 1.000.000.000	10%	#####	\$ 900.000.000	\$ 862.895	\$ 862.895	CD	S	S	1,10	\$ 949.185	Clara Rodriguez 3105800967	https://co.sur.com/finmap/finca-venta-terreno-finca-el-encanto/8445437um_sour-encanto-milla.com.co/fin-med-ant-olivera	
4	Finca ganadera fresco tolima 10 km carretera media hora soacot-los andes altitud 1450 msnm toda en pastos braquiaria y estireas 55 potreros cerca electrica corral bascula brete metalico embalsadero rio medina cascada lago tanques agua bebederos quebradas luz electrica casa principal 3 alcobas casa encargada 4 alcobas bodegas almacenamiento materiales herramientas motobombas apta agricultura cafe aguacate otros.	609	0	\$ 700.000.000	10%	#####	\$ 630.000.000	\$ 1.034.483	\$ 1.034.483	S	NM	S	0,90	\$ 931.034	Arivel Velezquez 3213100755	Oferta tomada en campo	

PROMEDIO	\$ 888.758
DESV. ESTÁNDAR	\$ 60.017
COEF. VARIACIÓN	6,75%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 948.776
LÍMITE INFERIOR	\$ 828.741

Se encontraron un total de cuatro (4) ofertas de inmuebles comparables para el predio objeto de estudio lote La Aldea; además, se trata de un mercado geoeconómicamente comparable debido a que refleja el valor de los inmuebles dentro del área rural del municipio de Puerto Carreño Vichada. La tendencia del mercado muestra un incremento del valor de Ha para el terreno en cuanto más se acercan los inmuebles a la cabecera urbana del municipio de Puerto Carreño. Para determinar el valor por hectárea se tomaron todas las ofertas, debido a que estas presentan características similares al predio objeto del avalúo, tanto en su ubicación, área, topografía y destinación agropecuaria, se toman estas ofertas para hacer el análisis estadístico y proceso de homogenización. Cabe resaltar que la mayoría de ofertas inmobiliarias en el municipio de Puerto Carreño corresponde a predios de mas de 5000 hectareas ya que estos terrenos de grandes son mas apetecidos.

A partir del análisis desarrollado en la metodología de comparación de mercado se determinó el valor de Hectárea para el terreno homogenizando las ofertas No. 1, 2 y 3 respecto al área de terreno, este factor corresponde a Casi el Doble (CD) y a las ofertas

No. 1 y 4 es necesario utilizar un factor respecto a la ubicación espacial correspondiente a Notablemente Mejor (NM) y Mejor (M) ya que estas ofertas se encuentran ubicadas muy cerca de la cabecera municipal de puerto Carreño, estos factores se aplican para homogenizar las ofertas del mercado haciéndolas comparables respecto al predio objeto del avalúo. Obteniendo así un valor promedio de \$ 888.758, con un coeficiente de variación de 6,75%, con el respectivo límite superior de \$ 948.776 e inferior de \$828.741, el valor de hectárea de terreno, adoptado para el inmueble objeto de avalúo La Aldea es de \$ 889.000, valor promedio redondeado obtenido de las ofertas del mercado.

VALOR HA ADOPTADO PREDIO LA ALDEA \$ 889.000

MERCADO INMOBILIARIO PREDIOS EL CAIRO – ALCARAVAN 1

NO	DESCRIPCIÓN	ÁREA TERRENO HA	ÁREA CONSTRUIDA M2	OFERTA	FACTOR NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	VALOR LOTE	VALOR INTEGRAL SOBRE ÁREA TERRENO	VALOR HA TERRENO	FA	FU	FT	FACTOR DE HOMOGENIZACIÓN	VALOR M2 LOTE HOMOGENIZADO	CONTACTO	FUENTE	RECORTE
1	Son 1.311 hectáreas con 8.500 metros. Se encuentra a 10,6 km (23 minutos) de Puerto Carreño, la mitad de la vía es pavimentada. Desde Vitavivencio a la Finca Los Mecerues hay una distancia de 846m, se puede ir en avioneta o en camioneta. Tiene áreas para la producción agrícola, ganadera y forestal; cría de ganado y actividades relacionadas con cultivo, cría de ganado y aprovechamiento de los bosques. Cultivos como arroz, soya, piña, sandía y yuca, la palma africana, marañón, mango y guayaba.	1311,85	0	\$ 1.311.000.000	4%	\$ 1.258.560.000	\$ 1.258.560.000	\$ 959.378	\$ 959.378	MD	M	S	0,96	\$ 921.003	Provisión Divina SAS 3107750825 3124621644	https://www.fincasraiz.com.co/finca-en-venta/puerto-carreño/los-mecerues-det-285466.html	
2	FINCA EN EL DEPARTAMENTO DE VICHADA, PUERTO CARREÑO, VEREDA DE MANATI, SIN CONSTRUCCIONES. LA FINCA TIENE TÍTULOS INSCRITOS Y ESCRITURA, SU ÁREA ES DE 1.246 HECTÁREAS, RODEADA DE IMPORTANTES REFORESTACIONES. CUENTA CON LAGO, CAMÍOS VERANEROS, UBICADA A 90 KM APROXIMADAMENTE DE LA VÍA PUERTO CARREÑO HACIA VILLAVIO, DESVIANDO TAN SOLO 15 MINUTOS, TIENE DOS ACCESOS UNO POR PUENTE CHARCO CAMÁN Y OTRO CRUZANDO EL PLANCHÓN DE RÍO VITA.	1246	0	\$ 980.000.000	4%	\$ 940.800.000	\$ 940.800.000	\$ 755.056	\$ 755.056	MD	S	S	1,20	\$ 906.067	Univellos Cia SAS (031)8378226	https://www.fincasraiz.com.co/finca-en-venta/puerto-carreño/cano-manati-det-472098.html	
3	UBICADA EN EL MUNICIPIO DE LA PRIMAVERA - VEREDA LA VENTUROSA CON 1.043 HECTÁREAS, ABUNDANTES AGUAS POR ESTAR RODEADA POR EL RÍO MUCO Y CAÑOS POZO PROFUNDO, SABANAS NATURALES, CERCA DE PROYECTOS FORESTALES.	1043	0	\$ 1.000.000.000	10%	\$ 900.000.000	\$ 900.000.000	\$ 862.895	\$ 862.895	MD	S	S	1,20	\$ 1.035.475	Clara Rodríguez 3105800967	https://co.fincasraiz.com/finca-en-venta/terreno/finca-el-campo/8444431-frm_souls-accaso-mitula.com-vsb-utm-ma-businesraiz	
4	Finca ganadera fresco tolima 10 km carretera media hora soacó los andes altitud 1450 mnm toda en pastos braquiaria y estrella 55 potreros cerca electrica corral bascula brete melastico embarcadero río medina cascada lago tanques agua bebederos quebradas luz electrica casa principal 3 alcobas casa encanado 4 alcobas bodegas almacenamiento materiales herramientas motobombas apta agricultura café aguacate otros.	609	0	\$ 700.000.000	10%	\$ 630.000.000	\$ 630.000.000	\$ 1.034.483	\$ 1.034.483	CD	NM	S	0,99	\$ 1.024.138	Aníbal Velásquez 3213100755	Oferta tomada en campo	

PROMEDIO	\$	971.671
DESV. ESTÁNDAR	\$	67.564
COEF. VARIACIÓN		6,95%
LÍMITE SUPERIOR	\$	1.039.235
LÍMITE INFERIOR	\$	904.106

Se encontraron un total de cuatro (4) ofertas de inmuebles comparables para la determinación del valor por hectárea para la valoración de los lotes El Cairo y Alcaraván 1; se trata de un mercado geoeconómicamente comparable debido a que refleja el valor de los inmuebles dentro del área rural del municipio de Puerto Carreño Vichada. La tendencia del mercado muestra un incremento del valor de Ha para el terreno en cuanto



más se acercan los inmuebles a la cabecera urbana del municipio de Puerto Carreño. Para determinar el valor por hectárea se tomaron todas las ofertas, debido a que estas presentan características similares al predio objeto del avalúo, tanto en su ubicación, área, topografía y destinación agropecuaria, se toman estas ofertas para hacer el análisis estadístico y se aplica un proceso de homogenización. Cabe resaltar que la mayoría de ofertas inmobiliarias en el municipio de Puerto Carreño corresponde a predios de más de 5000 hectáreas ya que estos terrenos de grandes son los más comunes en la zona.

A partir del análisis desarrollado en la metodología de comparación de mercado se determinó el valor de Hectárea para el terreno homogenizando todas las ofertas respecto al área de terreno, este factor corresponde a Casi el Doble (CD) y Más del Doble (MD) y a las ofertas No. 1 y 4 es necesario utilizar un factor respecto a la ubicación espacial correspondiente a Notablemente Mejor (NM) y Mejor (M) ya que estas ofertas se encuentran ubicadas muy cerca de la cabecera municipal de Puerto Carreño, estos factores se aplican para homogenizar las ofertas del mercado haciéndolas comparables respecto al predio objeto del avalúo. Obteniendo así un valor promedio de \$ 971.671, con un coeficiente de variación de 6,95%, con el respectivo límite superior de \$ 1.039.235 e inferior de \$ 904.106, el valor de hectárea de terreno, adoptado para los inmuebles objeto de avalúo El Cairo y Alcaraván 1 es de \$ 972.000, valor promedio redondeado obtenido de las ofertas del mercado.

VALOR HA ADOPTADO PREDIOS EL CAIRO – ALCARAVAN 1 \$ 972.000



9 OTRAS CONSIDERACIONES

Los predios se encuentran ubicados en el Municipio de Puerto Carreño, en el Departamento de Vichada, denominados como predio La Aldea, predio Alcaraván 1 y predio El Cairo. Sobre la vereda de puerto Murillo.

El predio denominado como La Aldea tiene un área de terreno de 778 Has, 1285 metros cuadrados, el predio conocido como El Cairo tienen una cabida superficial de 287 hectáreas, 9962 metros cuadrados y el predio denominado como Alcaravan 1 tiene un área de terreno de 299 hectáreas, 9670 metros cuadrados, áreas obtenidas de los Certificados de Tradición y Libertad suministrados 540-7043, 540-6794 y 540-6586 Impresos el 06 de marzo de 2020 en el Círculo registral 540 – Puerto Carreño, área corrobora en la Escritura Publica 1098 del 27 de septiembre de 2016, otorgada por la notaria Cuarta de Villavicencio y en la Información Catastral del Geoportal IGAC.

Las condiciones de mercado con una oferta moderada de inmuebles para la venta lo que indica unas buenas condiciones de consolidación del sector, fue necesario la utilización de factores respecto al área, terreno y ubicación.

El alto grado de oferta en el municipio así como la preferencia por inmuebles de grandes extensiones, por lo cual se recomienda comercializar los tres inmuebles como un solo globo de terreno

El presente avalúo no considera aspectos referentes a la valoración de la unidad de negocio, good will o aspectos referentes a las actividades comerciales que se desarrollan en este.

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.



10 CERTIFICACIÓN DE AVALÚO

LIQUIDACIÓN GENERAL DEL AVALÚO SOBRE POLITICAS BANCOLOMBIA					
NO	TIPO PREDIO	ÁREA	UND	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
1	LOTE LA ALDEA	778,1285	Ha	\$ 889.000	\$ 691.756.237
2	LOTE ALCARAVAN 1	299,9670	Ha	\$ 972.000	\$ 291.567.924
3	LOTE EL CAIRO	287,9962	Ha	\$ 972.000	\$ 279.932.306
TOTAL TERRENO					\$ 1.263.256.467
VALOR COMERCIAL TOTAL					\$ 1.263.256.467

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 Marzo 12 del 2020 es como está estipulada según tabla de avalúos en conjunto suman un valor de **MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/CTE. (\$1.263.256.457).**

ARQ. EDWIN F. AYERBE J.
AVALÚOS COMERCIALES

EDWIN FERNANDO AYERBE
Director Departamento Avalúos
RAA – AVAL 82390229
Especialista en Avalúos



11 REGISTRO FOTOGRÁFICO



PREDIO LA ALDEA



PREDIO LA ALDEA



PREDIO LA ALDEA



PREDIO LA ALDEA



PREDIO LA ALDEA



PREDIO LA ALDEA



PREDIO LA ALCARAVAN 1



PREDIO LA ALCARAVAN 1



PREDIO LA ALCARAVAN 1



PREDIO LA ALCARAVAN 1



PREDIO LA ALCARAVAN 1



PREDIO LA ALCARAVAN 1



PREDIO EL CAIRO



PREDIO EL CAIRO



PREDIO EL CAIRO



PREDIO EL CAIRO



PREDIO EL CAIRO



PREDIO EL CAIRO



VÍA ACCESO



VÍA ACCESO



VÍA ACCESO



VÍA ACCESO



12 CERTIFICACIÓN RAA AVALUADOR



PIN de Validación: b7820ac4



<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 avaluador 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 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 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 01 Feb 2017	Regimen Régimen Académico
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 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico

Página 1 de 4



CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ



PIN de Validación: b7820ac4



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



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos		
Alcance • Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.	Fecha 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 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, motocicletas, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.	Fecha 01 Feb 2017	Regimen Régimen 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 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 10 Semovientes y Animales		
Alcance • Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio		
Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en	Fecha 05 Jun 2019	Regimen Régimen



**CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ**



PIN de Validación: b7820ac4



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



proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.		Académico
Categoría 12 Intangibles		
Alcance	Fecha	Regimen
• Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.	05 Jun 2019	Régimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
• 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.	05 Jun 2019	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 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-0406, 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. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 30 de Abril de 2021 y hasta el . La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 01 de Abril de 2017 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

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

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

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



CORPORACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ



PIN de Validación: b7820ac4



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



Titulos 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.

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

b7820ac4

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 Marzo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 4 de 4



13 INFORMACIÓN ADICIONAL AL DICTAMEN

El presente arquitecto, especialista en avalúos, por medio del presente de este documento certifica los siguientes puntos que guardan relación con el presente avalúo que se está habiendo valer dentro del presente trámite arbitral, manifiesto:

1. La identidad es como quedó indicada en el presente dictamen pericial realizado al bien inmueble antes mencionado.
2. La dirección de notificación es la Carrera 57 No 44A – 21, y los números de contacto son 7557230, 311 477 9047 y 318 693 1261.
3. Actualmente me desempeño como Perito Avaluador, en calidad de Arquitecto, especialista en avalúos. Identificado con Matrícula Profesional A25022003-82390229, Registro Nacional de Avaluadores R.N.A 2089 FEDELONJAS, Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. No 82390229.
4. Actualmente no he realizado publicaciones en materia pericial en los últimos diez (10) años.
5. Casos en los he sido designado para la elaboración de un dictamen pericial.

CASOS DEDICADOS PARA DICTAMEN PERICIAL				
FECHA	RADICACIÓN	JUZGADO	DEMANDANTE	DEMANDADO
2012	11001310300320160055100	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302220160050400	Juzgado Veintidós (22) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001310302320170013400	Juzgado Veintitrés (23) Civil del Circuito de Bogotá	Dianil Torres de Rojas	Colsubsidio
2012	11001400307120150088100	Juzgado Setenta y Uno (71) Civil Municipal de Bogotá	Luis Eduardo Galindo	Dianil Torres de Rojas y otro
5/02/2017	1100140030232018005170	Juzgado Veintitrés (23) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá	Bancolombia S.A.	Yaneth Díaz Rincón
17/07/2017	OJRE752357	Juzgado Cuarto (4) Civil del Circuito de Neiva	Bancolombia S.A.	Adriana Milena Silva Montes
6/07/2019	2016-221	Juzgado segundo (2) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Murillo Moreno Elizabeth
20/03/2017	2017-051-6-5647	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Soacha Cundinamarca	Bancolombia S.A.	Marcela Sanchez Muñoz
9/03/2017	257544003001-2017-00059-00	Juzgado primero (1) Civil del Circuito de Soacha	Bancolombia S.A.	Oscar Alexander Garcia Nungo
9/05/2018	082964089001-2017-00286-00	Juzgado Promiscuo Municipal de Galapa	Bancolombia S.A.	Ingrid Divina Llanos Zarate



4/07/2019	73-411-40-89-001-2019-00020-00	Juzgado Primero (1) Promiscuo municipal Libano	Bancolombia S.A.	Gloria Cruz Pulido Montaña
6/09/2017	73-001-40-03-003-2017-00213-00	Juzgado Tercero (3) Civil Municipal de Ibague	Bancolombia S.A.	Gladys Cardozo de Collazos
22/11/2017	20190809173811571	Juzgado Primero(1) Promiscuo Municipal de Turbaco	Bancolombia S.A.	Javier Romero Gelis
14/09/2017	789-17	Juzgado Octavo (1) civil municipal de Cartagena	Bancolombia S.A.	Camacho Martinez Jairo Andres
6/07/2017	2016-00478-00	Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de La Dorada - Caldas	Bancolombia S.A.	Ricardo Caicedo Fernandez
26/03/2014	2014-0047	Juzgado Cuarto (4) civil municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Silva Cantor Fabio
6/12/2016	25736408900120160018900	Juzgado Promiscuo Municipal de Sesquile	Bancolombia S.A.	María Yohanna Pinzón Torres
23/04/2018	110014003019-2018-000269	Juzgado Diez y Nueve (19) Civil municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Garcia Olaya Johana Andrea
4/07/2017	23-001-40-03-005-2017-00397-00	Juzgado Quinto Civil Municipal de Monteria	Bancolombia S.A.	Ailton Cuadrado Vergara
5/06/2014	2014-00047-00	Juzgado Tercero (3) Civil municipal de Buga	Bancolombia S.A.	H.G.B.Ingenieros LTDA
7/12/2018	2018-0141	Juzgado Cuarto Civil Municipal de Soacha	Bancolombia S.A.	Jorge Leonardo Prado Mayo
28/09/2018	257544189002-2017-00763-00	Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Multiple de Soacha	Bancolombia S.A.	Gonzales Guillermo
22/06/2016	2016-00146	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Rionegro Soacha	Bancolombia S.A.	Giraldo Gomez Diana Emperaatriz
7/08/2019	0012-2018-00613	Juzgado Doce (12) Civil del Circuito de Oralidad de Medellin	Bancolombia S.A.	Sergio Palcios Correa
9/07/2018	2018-00607-00	Juzgado Promero (1) Civil del Circuito de Oralidad de Medellin	Bancolombia S.A.	Zapata Chavarriayonny Alexander
22/02/2018	2017-01052-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Rios Rios Edgar Antonio
23/08/2018	2017/00311-00	Oficina de Ejecución Civil del Circuito de Medellin	Bancolombia S.A.	Santa Quintero Pablo Andres



4/08/2017	2017-00575-00	Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Oralidad de Envigado	Bancolombia S.A.	Carvajal Almarío Gloria Laura y Cardenas Valencia Juan Carlos
10/12/2018	8600140030022018-00436-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Mocoa	Bancolombia S.A.	Hernandez España Sandra Mireya
12/02/2019	2018-0018	Juzgado Segundo (2) Civil del Circuito de Ibagué	Bancolombia S.A.	Guarnizo Rodríguez Libia y Rojas Fernández Eduardo
21/07/2018	47-001-40-53-007-2017-00458-00	Juzgado Séptima (7) Civil Municipal de Santa Marta	Bancolombia S.A.	Morales Camargo Nancy Esther
17/10/2017	470014053002201700535-00	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Oralidad Santa Marta	Bancolombia S.A.	Mier Luna Fidiers Gilvanis y Mier Luna Yhojam Euclides
2/04/2018	50-573-31-89-002-2018-00041-00	Juzgado Segundo (2) Promiscuo del circuito de Puerto Lopez	Bancolombia S.A.	Hernandez Hernandez Rosmira
10/10/2014	2014-564	Juzgado Segundo (2) Promiscuo Municipal de Chia	Bancolombia S.A.	Suarez Rodríguez Yamile Susana
26/09/2017	20170137800	Juzgado Treinta y dos (3) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Silva Silva Fredy Alberto
24/08/2015	2015-00073	Juzgado Primero (1) Promiscuo Municipal en Descongestión con Funciones de Conocimiento de Giron	Bancolombia S.A.	Mejía Zuluaga Artemio
9/03/2017	2017-00106	Juzgado Segundo (2) Civil Municipal de Descongestión de Kennedy de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Lopez Chila Martha Liliana y Luna Jhon Eduardo
11/02/2016	2015-0379	Juzgado Primero Civil de Choconta	Bancolombia S.A.	García Lopez Yensi Alejandra
12/10/2017	1100140030052017-0088600	Juzgado Quinto (5) Civil Municipal de Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Viveros de Alvarez Leda Belen



13/09/2018	2018-41600	Juzgado Quince (15) Civil Municipal de Oralidad Bogotá D.C.	Bancolombia S.A.	Agreda Martinez Luis
12/01/2017	2016-147	Juzgado Segundo (2) Civil de Circuito de Melgar	Bancolombia S.A.	Lamar Leal Hector Pedro
3/08/2017	680013103008-2017-00143-00	Juzgado Octavo (8) Civil del Circuito de Bucaramanga	Bancolombia S.A.	Delgado Paredes Sei Sayonara
26/02/2018	Juzgado Primero (1) de pequeñas Causas y Competencia Multiple de Soacha	2018-00128	Bancolombia S.A.	Rojas Escamilla Diana Katerine

Los anteriores numerales para dar cumplimiento al numeral 6 del artículo 226 del C.G.P., que indica que se debe indicar si el perito *“ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte”*.

6. A la fecha no he sido designado en procesos anteriores o en curso de la misma parte o apoderado.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente.
8. Que los métodos que han sido usados para realizar los avalúos que se están haciendo valer dentro del presente trámite arbitral son los mismos métodos que he usado con anterioridad en la realización de otros avalúos y los aceptados dentro la respectiva profesión.

Sin otro particular,

EDWIN FERNANDO AYERBE
C.C. 82.390.229
R.N.A. 2089
R.A.A. 82390229

Documentos Consultados: Son referidos en la información consignada del presente informe.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
MINISTERIO DE EDUCACIÓN NACIONAL Y EN SU NOMBRE



LA UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

CONFIERE EL TÍTULO DE

Especialista en Avalúos

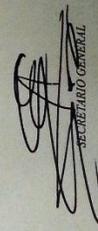
A Edwin Fernando Ayerbe Jara

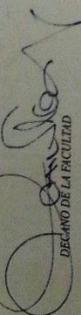
Con C. C. No. 82.390.229 de Fusagasuga

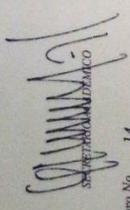
QUIEN CUMPLIÓ CON LAS CONDICIONES ACADÉMICAS REQUERIDAS.
EN TESTIMONIO DE ELLO OTORGA EL PRESENTE

DIPLOMA

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., A LOS 4 DÍAS DEL MES DE Octubre DE 2013


SECRETARIO GENERAL


DECANO DE LA FACULTAD


SECRETARIO DE LA FACULTAD

No. 13898

Registro No. FI. 15150 Folio No. 119 Libro No. 14



UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS

Facultad de Ingeniería
Especialización en Avalúos

EL SUSCRITO COORDINADOR DE LA ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
REGISTRO ICES 130153706581100111201 DE 2003 -REGISTRO CALIFICADO DEL MINISTERIO DE
EDUCACIÓN NACIONAL ADSCRITA A LA FACULTAD DE INGENIERÍA DE LA UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
REGISTRO SNIES 16159

CERTIFICA QUE:

Que **EDWIN FERNANDO AYERBE JARA** identificado con C.C. No. 82.390.229 cursó y aprobó la "LINEA DE PROFUNDIZACIÓN EN AVALÚOS ESPECIALES", cursada entre el 31 de agosto de 2018 y el 10 de marzo de 2019 con un total de 15 créditos equivalentes a 720 horas de trabajo directo, colaborativo y autónomo y según el plan de estudios descrito a continuación;

ASIGNATURA	CREDITOS*	MODULOS	ESTADO
VALORACION AMBIENTAL	3	Valoración ambiental	APROBADA
PATRIMONIO CULTURAL Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	2	Patrimonio Cultural	APROBADA
		Obras Especiales	
VALORACION EMPRESARIAL	3	Empresas	APROBADA
		Intangibles	
VALORACION DE ARTES Y JOYAS	1	Arte	APROBADA
		Joyas, oro y otras gemas	
MAQUINARIA Y EQUIPO	3	Norma Internacional Contable	APROBADA
		Valoración Contable	
		Maquinaria y Equipo	
ELECTIVA 1	1	Inventarios y Valoración de Muebles	APROBADA
		Valoración de Semovientes	
		Valoración de Servidumbres	
PROYECTO	2	Proyecto Especiales	APROBADA
TOTAL CREDITOS	15		

*Un (1) crédito académico equivale a 48 Horas: HTD (Horas de Trabajo Directo), HTC (Horas de Trabajo Colaborativo) y HTA (Horas de Trabajo Autónomo). *Las asignaturas se aprueban con una nota igual o superior a 3.5. (Notas de 1.0 a 5.0).

La presente certificación se expide con destino al Autorregulador Nacional de Avaluadores: (A.N.A) a los catorce (14) días del mes de Mayo de 2019.

Ing. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
Coordinador Especialización en Avalúos

PBX 57(1)323 9300 Ext. 1412
Carrera 7 No 40 B 53, Piso 4, Bogotá D.C. - Colombia
Acreditación Institucional de Alta Calidad. Resolución No. 23096 del 15 de diciembre de 2016.

Línea de atención gratuita
01 800 091 44 10
www.udistrital.edu.co
avaluos@udistrital.edu.co



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS N° URB-0620



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C.82390229

R.N.A. 2089

CERTIFICACIÓN

REQUISITOS DEL ESTATUTO



Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles urbanos.
	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 1/12/2016
Fecha de vencimiento: 31/12/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
 Verificar la validez de la información a través de la línea 0205023 y nuestra página web www.rna.gov.co
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.





CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES Nº RUR-0406

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

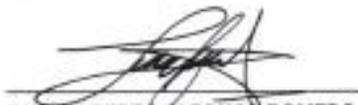
EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C. 82390229

R.N.A. 2089

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.


LUIS ALBERTO-ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/12/2016
Fecha de vencimiento: 31/12/2020

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
 Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.






CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES N° ESP-0006



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

EDWIN FERNANDO AYERBE JARA
C.C. 82390229

R.N.A. 2089

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/04/2017

Fecha de vencimiento: 30/04/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205033 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RCI/FR/02
Versión: 2

Página 1 de 1



ISO/IEC 17024:2003
14-OCF-008