

ALLEGO AVALUO ACTUAQLIZADO PROCESO 2012-300

NATALIA ARIZA <asesorajuridicainproarroz2@gmail.com>

Mié 9/12/2020 4:46 PM

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

 1 archivos adjuntos (2 MB)

ALLEGO AVALUO ACTUALIZADO PROC 2012-300.pdf;

Señor,

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO - META

Por medio de la presente me permito adjuntar memorial para ser tramitado dentro del proceso que me permito indicar a continuación:

REFERENCIA:	PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE:	INDUSTRIA PRODUCTORA DE ARROZ S.A –INPROARROZ S.A
DEMANDADO:	WILTON MORENO CENDALES
RADICADO:	50001310300320120030000
ASUNTO:	ALLEGO AVALUO

Cordialmente,

NATALIA ANDREA ARIZA AMADO

C.C 1.121.841.593 de Villavicencio

3165304009 - 3214008447

NATALIA ANDREA ARIZA AMADO
Abogada
Oficina Km 15 Vía a Puerto López - Villavicencio
asesorajuridicaïnproarroz2@gmail.com

3214008447



Señor,

JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO - META

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MAYOR CUANTIA
DEMANDANTE: INDUSTRIA PRODUCTORA DE ARROZ S.A - INPROARROZ S.A
DEMANDADO: WILTON MORENO CENDALES
RADICADO: 50001310300320120030000

NATALIA ANDREA ARIZA AMADO, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.121.841.593 expedida en Villavicencio, obrando como apoderada de **INPROARROZ S.A**, por medio del presente escrito me permito dar cumplimiento a lo ordenado en auto de fecha 10 de noviembre del 2020 en el sentido de aportar a este proceso el correspondiente avalúo actualizado del predio identificado con matrícula inmobiliaria número 234-8575 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López, de propiedad del demandado **WILTON MORENO CENDALES**.

Una vez se dé el correspondiente traslado, solicito sea fijada fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate del inmueble, con el fin de que este avalúo no pierda nuevamente la vigencia solicitada por el despacho.

Del señor Juez,

NATALIA ANDREA ARIZA AMADO

C.C 1.121.841.593 de Villavicencio

T.P 208.042 del C.S de la J.

DEMETRIO VALDES DIAZ
AVALUOS
R.N.A. 3061
R.A.A. AVAL 19.122.378



**AVALUO COMERCIAL No. 03320
FINCA SR. WILTON MORENO CENDALES
CASERIO LOS MANGOS
VEREDA NAGUAYA
MUNICIPIO DE CABUYARO, META
COLOMBIA
DICIEMBRE 4 DE 2020**

1. INFORMACIÓN GENERAL

SOLICITANTE	INPROARROZ S.A.
IDENTIFICACION	NIT 860.353.831-9
OBJETO DEL AVALUO	Determinar el valor comercial de un globo de terreno localizado en la Vereda Los Mangos, zona rural del municipio de Cabuyaro, Meta. Villavicencio, con las mejoras levantadas en él..
DESTINATARIO	Dra. NATALIA ANDREA ARIZA AMADO, Apoderada
TIPO DE INMUBLE	Rural
TIPO DE VALUACION	Comercial
NOMBRE DEL PREDIO	Finca sin nombre definido
VEREDA	Naguaya, Caserío Los Mangos
MUNICIPIO	Cabuyaro
DEPARTAMENTO	Meta
PAIS	Colombia
USO ACTUAL	Predio sembrado en arroz, con una construcción de una planta en el extremo sur occidental, sobre la vía que conduce de Paratebueno a Los Mangos.
FECHA DE VISITA	27 de noviembre de 2020
FECHA DEL INFORME	4 de diciembre de 2020
FECHA DE APLICACION	4 de diciembre de 2020
BASES DE LA VALUACION	Método Comparativo o de Mercado para el terreno. Método de Valor de reposición para las construcciones

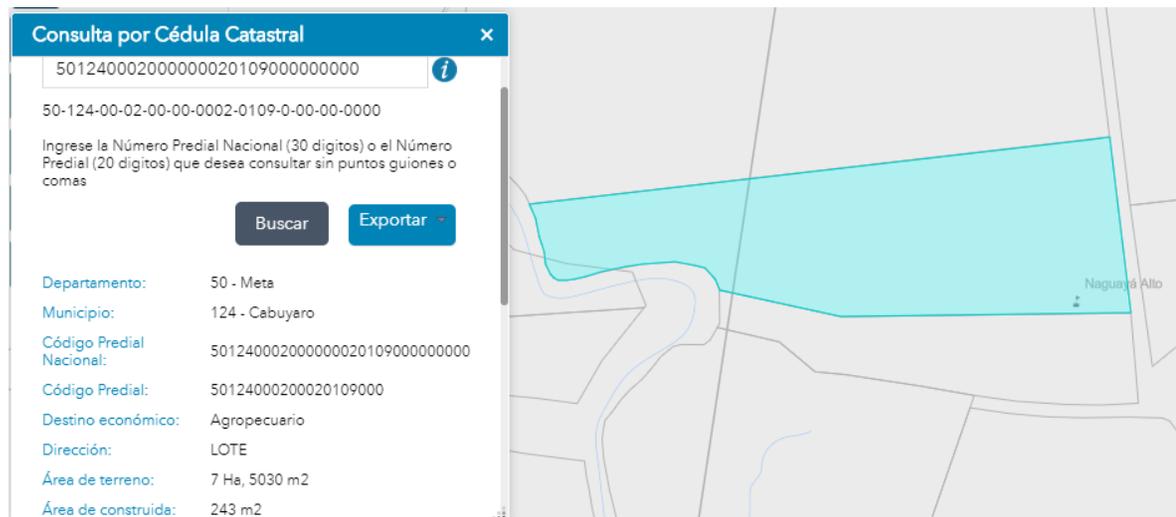
TIPO DE VALOR Y DEFINICIONES

Valor comercial. Es el importe neto que razonablemente podría esperar recibir un vendedor por la venta de un bien en la fecha de la valoración, habiéndose verificado técnicamente las características del mismo y suponiendo una comercialización adecuada, que existe al menos un comprador potencial y un vendedor correctamente informados y que ambos, comprador y vendedor, actúan libremente por un interés económico y sin un condicionamiento particular en la operación

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1 DEL PREDIO EN MAYOR EXTENSION

AREA DEL TERRENO	7 Ha 5030 m ²
AREA CONSTRUIDA	243.00 m ²
NUMERO PREDIAL	50-124-00-02-00-00-0002-0109-0-00-00-0000
MATRICULA INMOBILIARIA	234-8575



Fuente: www.igac.gov.co.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y CONSULTADOS

3.1 SUMINISTRADOS

- Copia del Certificado de tradición de la matricula inmobiliaria No. 234-8575, impreso el 20 de noviembre de 2020, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López, con doce (12) anotaciones.
- Copia de la diligencia de secuestro dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario No. 500013103004-2011-00370-00 Despacho comisorio No. 015.

3.2 OTROS DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Información catastral de www.igac.gov.co.
- Acuerdo No.16 del 28 de junio de 2000, "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial, EOT, de Cabuyaro.

4. INFORMACIÓN JURÍDICA.

4.1 NATURALEZA Y TITULO DE ADOQUISICION

Escritura pública No. 5923 del 23 de diciembre de 2008, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Villavicencio. Adjudicación en sucesión de Juan Bautista Moreno Osorio a Wilmar Moreno Cendales y Wilton Moreno Cendales.

Escritura pública No. 1084 del 20 de marzo de 2009, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Villavicencio. Compraventa derechos de cuota de 50%. De Wilmar Moreno Cendales a Wilton Moreno Cendales.

4.2 PROPIETARIO

Wilton Moreno Cendales, identificado con la cédula 11.280.687

MATRICULA INMOBILIARIA: 234-8575

CEDULA CATASTRAL 50124-00-02-00-00-0002-0109-0-00-00-0000

4.3 MARCO JURIDICO

Ley 1673 de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del valuador y se dictan otras disposiciones.

Decreto 1420 de 1998. por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

Ley 1564 de 2012. Por medio del cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras medidas.

5. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN

Vereda Naguaya, delimitada aproximadamente así:

POR EL NORTE:	Vereda del Vergel
POR EL SUR:	Municipio de Cumaral, meta
POR EL ORIENTE:	Vereda San Isidro
POR EL OCCIDENTE:	Municipio de Paratebueno, Cundinamarca

ACTIVIDAD ECONOMICA PREDOMINANTE

El sector se caracteriza por la presencia de fincas dedicadas a la ganadería semi intensiva de ceba. Se observan fincas destinadas a la piscicultura y algunos cultivos de palma de aceite.

5.2 COMERCIALIZACIÓN

Principalmente la comercialización de ganado y cereales, se da en Paratebuena, Cumaral y Villavicencio.

Los frutos de la palma de aceite se comercializan directamente en el cultivo, con los procesadores.

5.3 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS

En el entorno los predios se encuentran en manos de medianos y grandes propietarios, según la extensión del terreno. El requerimiento de mano de obra en la zona es bajo, absorbido en menor escala por el sector ganadero y las empresas palmicultoras.

5.4 ORDEN PÚBLICO

En general la situación de orden público se considera buena y favorable para el desarrollo de actividades productivas.

5.5 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE, CLASIFICACIÓN Y ESTADO

Carretera Nacional 65, que de Villavicencio conduce a Yopal, pasando por Paratebuena, Barranca de Upía, Villanueva, Monterrey y Aguazul. Corredor turístico, en pavimento flexible, en una calzada con dos carriles de circulación, en buen estado de conservación, actualmente en proceso de ampliación y construcción de una segunda calzada en algunos trayectos.

Vía terciaria que conduce de Paratebuena a Cabuyaro, pasando por el caserío Los Mangos, en afirmado, en regular estado de conservación hasta el Caserío Los Mangos. A partir de este punto continúa en afirmado, en buen estado de conservación y termina en pavimento flexible en proximidad de Cabuyaro.

El predio en estudio se localiza a 12,2 km de Paratebuena por la vía terciaria mencionada.

5.6 DISTANCIA A CENTROS DE CONSUMO Y ACOPIO

ORIGEN	DESTINO	Km
Los mangos	Paratebuena	12.20
Los Mangos	Cabuyaro	39.00

5.7 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL

Los niños del sector asisten a la Escuela de Los Mangos y la Escuela Rural del Güio. En el caserío hay Inspección de Policía.

Por la cercanía a Paratebueno, los residentes del sector prefieren atender sus necesidades primarias en esta población.

5.8 SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA

El sector y la Finca en estudio, cuentan con los servicios públicos de Acueducto y energía eléctrica.

5.9 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN

En la actualidad se hace mantenimiento de la vía que conduce de Los Mangos a Cabuyaro, con lo que se reducen los tiempos de viaje a la cabecera municipal y a Puerto López en época de verano.

5.10 CARACTERÍSTICAS CLIMATOLÓGICAS Y METEREOLÓGICAS

Altura (m.s.n.m.):	180 msnm.
Temperatura:	27° C. grados centígrados en promedio.
Clima:	Cálido Húmedo
Periodo de llluvias:	Húmedo: Abr - Jun y Sep - Nov Seco: Dic - Mar
Precipitación anual promedio:	2.822 mm

5.11 SUELOS

La zona agroecológica comprende tierras aluviales de relieve plano con pendientes hasta del 3%. Sus suelos de material sedimentario, son generalmente bien drenados, superficiales o moderadamente profundos, de fertilidad baja; localmente están afectados por inundaciones ocasionales, zurales y/o pedregosidad. Con prácticas adecuadas de manejo son aptos para cultivos transitorios (arroz, sorgo, yuca), cultivos permanentes (palma de aceite) y pastos mejorados. Para su utilización intensiva se requiere riego en época seca. La zona Kk comprende tierras de la planicie aluvial del Piedemonte Llanero (Meta), de relieve ligeramente ondulado a ondulado, con pendientes hasta del 12%. Los suelos (Tropepts, Aquept, Orthox, Udults), derivados de material sedimentario, presentan baja a moderada evolución, son moderados o pobremente drenados, de fertilidad baja y localmente pedregosos. En estas áreas deben realizarse programas de reforestación, ganadería con pastos mejorados y cultivos permanentes (palma africana), de subsistencia (yuca) y frutales. Fuente: Estado de las principales características físico-químicas de los suelos palmeros de la región de la Orinoquia.. 1

1 Contribución Convenio ICA - FEDEPALMA

5.12 RECURSOS HIDROLÓGICOS

- Caño Naguayas
- Caño Gúio

5.13 TOPOGRAFÍA DEL SECTOR

Por la ubicación en la falda de la montaña, se encuentran relieves plano, inclinado y montañoso.

5.14 ZONIFICACIÓN DE TIERRAS

Sector conformado por dos tipos de suelos:

- Tierras Agropecuarias: Tierras para cultivo de arroz y maíz, con mayor participación en ganadería no extensiva.
- Tierras para Conservación: Tierras para Manejo y Ordenamiento de las cuencas hídricas, POMCA.

6. NORMATIVIDAD

6.1 NORMA MUNICIPAL

Acuerdo No. 16 del 28 de junio de 20000 "Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cabuyaro".

CLASE DE SUELO: RURAL
AREA DE ACTIVIDAD: AGROPECUARIA

PRINCIPAL: Actividades agrícolas con practicas sostenibles que no generen impactos negativos a los recurso agua, suelo, aire y biodiversidad.

7. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO

7.1 UBICACIÓN ESPECIFICA

Predio localizado en la esquina norte de la intersección del Caño Naguayas con la Carretera que de Paratebueno conduce a Cabuyaro, en el caserío Los Mangos. Coordenadas en frente de la casa: 4° 20' 05.11" N; O 73° 06' 48.56" W

7.2 LINDEROS Y DIMENSIONES

A continuación se transcriben los linderos, tal como aparecen en la diligencia de secuestro del bien:

POR EL NORTE: Con predios que se reserva el vendedor José Neftalí Jiménez Paéz en extensión de 560 metros.

POR EL ORIENTE: Con finca Campo Alegre, carretera al medio con extensión de 107 metros y 69 metros.

POR EL SUR: En parte con carretera que de Paratebuena conduce a Los mangos en extensión de 100 metros en parte con predios de José Vicente Moreno en extensión de 132 metros y 375 metros.

POR EL OCCIDENTE: Con caño Naguayas en extensión de 412 metros y encierra.

7.3 AREA DE TERRENO

Según Igac.gov.co: 7 ha + 5.030 m²

Según certificado de tradición : 7 ha + 5.500 m²

Nota: Como no se dispone de la escritura de compraventa, para efectos del avalúo se toma como cierta esta última información.

7.4 CARACTERISTICAS FISICAS

Relieve: El relieve es plano a ondulado
Topografía. Pendientes entre 0% y 3%
Altura: 230 m.s.n.m.

7.4 AFECTACIONES Y ACCIDENTES FÍSICOS

El predio no tiene afectaciones inscritas en el Certificado de Tradición. No tiene accidentes físicos que impidan su explotación, exceptuando la ronda del Caño Naguayas.

7.5 FORMA GEOMETRICA

Irregular.

7.6 RECURSOS HIDRICOS

Por el lindero occidente circula el Caño Naguayas, que sirve para irrigar la finca.

7.7 EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACION

La totalidad del predio es mecanizable; en el momento de la visita se encontraba sembrado en arroz y estaban cosechando mecánicamente el cultivo. Ver Anexo Fotográfico.

7.8 SERVICIOS PUBLICOS

El sector se dispone de los servicios públicos de acueducto veredal y energía eléctrica.

7.9 SERVIDUMBRES

Se observa el paso de una red eléctrica por la parte oriental del predio, ver anexo fotográfico, cuya servidumbre no está registrada en el certificado de tradición.

8. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

8.1. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS

La construcción dispone de los servicios domiciliarios de energía eléctrica y acueducto. No se pudo comprobar la disponibilidad de esos servicios públicos en el inmueble.

8.2 RIEGO

La cercanía al Caño Naguayas, facilita el riego mecanizado.
No hay una red de riego.

8.3 POTREROS

No se observa división en potreros, lo cual es natural, debido a la extensión del predio.

8.4 ARBORIZACIÓN

La ronda del caño Naguayas presenta vegetación nativa. No obstante lo anterior, se presenta erosión en algunos sectores de su cause natural.

8.5 VÍAS INTERNAS

No hay vías internas.

8.6 CARACTERIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Se encuentra en la finca un construcción de una planta, de especificaciones básicas, con pisos en baldosín de cemento, muros en vinilo sobre pañete, cielos rasos en listón de madera y cubierta en teja de fibrocemento. Adicionalmente dispone de un tanque de almacenamiento de agua en concreto, sobre columnas de concreto reforzado, y un encerramiento perimetral en malla eslabonada y postes de concreto.

Area Construida: 243.00 m²

Fuente: www.igac.gov.co

Nota: De conformidad con el plano de localización que aparece en el portal del Igac y la imagen de Google earth, el lote no tiene frente sobre la carretera que viene de Paratebueno, y por consiguiente, no incluiría las construcciones que se encuentran con frente sobre la carretera. Sin embargo, estudiando la diligencia de secuestro del bien se detallan las características de la construcción de una planta y se describen los linderos anotados en el numeral 7.2 que dan razón de un frente de 100.0 m sobre la vía en mención.

Si bien se ingresó al predio, no se pudo ingresar a la casa, porque no había quien mostrara el inmueble en el momento de la visita. Las fotografías se tomaron desde las ventanas hacia el interior.

9. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

9.1 SOCIOECONOMICOS

El inmueble no está afectado por circunstancias adversas que puedan incidir negativamente en su valorización o comercialización.

9.2 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO

No se evidenciaron problemas de estabilidad del suelo al momento de la visita de inspección.

9.3 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No existen elementos o problemas ambientales que afecten de manera negativa al bien inmueble objeto de valuación. El cultivo de arroz es transitorio y no representa riesgo alguno para la salubridad del entorno.

9.4 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

No hay servidumbres constituidas por escritura pública.

9.5 SEGURIDAD

El sector se considera tranquilo; no existen impedimentos de alguna clase originados por grupos al margen de la Ley, que impidan la realización de las diferentes labores propias de los habitantes del sector.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el efecto se tuvo en cuenta elementos intrínsecos y extrínsecos inherentes al inmueble, las mejoras y su infraestructura, considerados determinantes al efectuar la valuación.

10.1 DE LA ZONA Y DEL INMUEBLE

- La ubicación de la finca en estudio en área rural del municipio de Cabuyaro, Departamento del Meta, en jurisdicción de la vereda Naguaya, al suroccidente del municipio. Distante 12.2 km de Paratebueno, Cundinamarca.
- La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los títulos.

- La infraestructura con que cuenta el sector de localización, en la que se destaca el regular estado de la vía de acceso desde Paratebueno y desde Cabuyaro.
- La baja oferta de inmuebles de condiciones similares en la zona de localización.
- La topografía del predio, presentando básicamente una conformación con pendiente entre el 0% y 3%.
- El corresponder el entorno de localización del inmueble a un área de actividad agropecuaria, calificada por el Esquema de Ordenamiento Territorial como rural.

11. METODO DE VALUACION

11.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.

11.1.1 Método de Comparación o de Mercado. Es la 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.

Para la obtención de datos, se recurrió a información primaria y secundaria: Ofertas en sitio, avisos clasificados y páginas web, entre otros.

11.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Se utiliza el Método de Comparación o de Mercado sobre ofertas estudiadas en septiembre de 2019 ajustadas con la variación del IPC entre diciembre de 2019 y diciembre de 2020 debido a que no se encontraron ofertas comparables en el sector de localización en el momento de la visita.

A continuación se presenta la parte pertinente del estudio elaborado por el DANE AL RESPECTO:

3. RESULTADO ANUAL

3.1 Comportamiento de la variación anual del IPC según divisiones y subclases

3.1.1 Variación y contribución anual por divisiones de gasto

En el mes de septiembre de 2020, el IPC registró una variación de 1,97% en comparación con septiembre de 2019. En el último año, las divisiones salud (5,38%), alimentos y bebidas no alcohólicas (4,13%), bebidas alcohólicas y tabaco (3,69%), restaurantes y hoteles (3,35%), bienes y servicios diversos (2,76%) y por último, recreación y cultura (2,74%) se ubicaron por encima del promedio nacional (1,97%). Entre tanto, las divisiones alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (1,95%), transporte (1,07%), información y comunicación (0,95%), muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (-0,84%), educación (-1,56%) y por último, prendas de vestir y calzado (-2,75%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

**Cuadro 5. IPC Variación y contribución anual
Según divisiones de gasto
Septiembre 2019 - 2020**

11.3 MEMORIA DE CÁLCULO

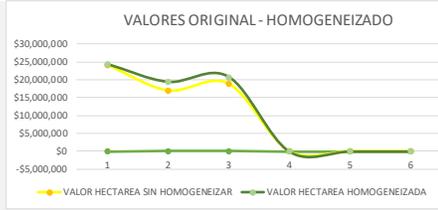
WILTON MORENO																				
DATA	FECHA	LOCALIZACION	FUENTE	TELEFONO	AREA Hectareas	CONSTRUC PPALADIC	PEDIDO	% NEG	VR. NETO	VR. M2 CONST	VR. TOT CONS Y MEJ	PASTOS Y OTROS	VALOR Hectareas	AGUAS	TIPO VIA	DIST KM	COBERTURA VIA	PENDIENTE	VP	OBSERVACIONES
5	17-ago-19	km 9.5 via paratebueno a Cabuyaro	Flor Alba Moreno pineda	3.164E+09	0.5000	0 0	\$300.000.000	10%	\$ 270.000.000	\$0	\$0	\$ 5.000.000	\$24.285,714	SUFICIENTE S	TERCIARIA	0.5	AFIRMADO	a	N/A	Fisca plana, en pastos. Colinda por el oriente con Caño Naguayas. Frente sobre via a Cabuyaro en 200m
6	17-ago-19	Al norte de Los Mangos 8 km. inclinada y monte	Alvaro Bernal	3.228E+09	50.0000	0 0	\$900.000.000	5%	\$ 855.000.000	\$0	\$0	\$0	\$7.100.000	SUFICIENTE S	TROCHA	20.5	TIERRA	b	N/A	Colinda con Caño Palomas. Pate en monte y bosque
7	17-ago-19	Km 8 via cabuyaro EL Viso	Immobiliana Galvis	8-6727072	45.0000	0 0	\$900.000.000	8%	\$ 855.000.000	\$0	\$0	\$0	\$9.000.000	SUFICIENTE S	SECUNDARIA	510	AFIRMADO	a	N/A	Sin construcciones. Panoger. Lago natural

APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE HOMOGENEIZACION A CADA PUNTO DE MERCADO																	
DATA	1. TIPO DE VIA	2. DISTANCIA A PARATEBUENO	3. AREA TERRENO, VECES			4. AGUAS			5. VIA			6. PENDIENTE	7. VP - VALOR POTENCIAL				
5	TERCIARIA	3%	14	1.5	1.5	10.5000	Has	0.719	1.391	SUFICIENTES	6%	AFIRMADO	3%	a	24%	NA	0%
6	TROCHA	0%	21	8.5	8.5	50.0000	Has	0.151	6.623	SUFICIENTES	6%	TIERRA	0%	b	21%	NA	0%
7	SECUNDARIA	6%	51	39	39	45.0000	Has	0.168	5.960	SUFICIENTES	6%	AFIRMADO	3%	a	24%	NA	0%

No.	VALOR HECTAREA SIN HOMO	AREA TERRENO (HECTAREAS)	FACTORES DE HOMOGENEIZACION							TOTAL FACTORES	VALOR HECTAREA HOMOGENEIZADA
			1	2	3	4	5	6	7		
5	\$ 24,285,714	10.50	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.005	\$24,407,143
6	\$ 17,100,000	50.00	1.03	1.03	1.01	1.00	1.03	1.03	1.00	1.137	\$19,438,663
7	\$ 19,000,000	45.00	0.97	1.12	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.097	\$20,848,016

1. TIPO DE VIA	FACTOR	2. DISTANCIA A PARATEBUENO	FACTOR	3. AREA TERRENO	FACTOR	4. AGUAS	FACTOR	5. VIA	FACTOR	6. PENDIENTE	FACTOR	7. VP - VALOR POTEN	FACTOR						
TERCIARIA	3%	12	km	7.55	Has	SUFICIENTES	6%	AFIRMADO	3%	a	24%	NA	0%						
TROCHA	0%	5	a	10	km	3%	1.3	a	4.0	VECES	1%	ESCASAS	3%	TIERRA	0%	a	24%	92	65%
TERCIARIA	3%	10	a	15	km	6%	4.0	a	10.0	VECES	1%	SUFICIENTES	6%	AFIRMADO	3%	b	21%	30	20%
SECUNDARIA	6%	15	a	30	km	9%	10.0	a	15.0	VECES	2%	ABUNDANTES	9%	PAV. FRIO	6%	c	18%	92	65%
PRINCIPAL	9%	30	a	50	km	12%	15.0	a	25.0	VECES	2%	ASFALTO	9%	d	15%	15%	92	65%	

MEDIA	\$ 20,128,571
MEDIANA	\$ 19,000,000
DESVIACION ESTANDAR	\$ 3,723,423
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1.24
COEFICIENTE DE VARIACION	18.5%
LIMITE SUPERIOR	\$ 23,851,994
LIMITE INFERIOR	\$ 16,405,149



MEDIA	\$ 21,564,607
MEDIANA	\$ 20,848,016
DESVIACION ESTANDAR	\$ 2,560,581
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1.16
COEFICIENTE DE VARIACION	11.9%
LIMITE SUPERIOR	\$ 24,125,188
LIMITE INFERIOR	\$ 19,004,026
VALOR ADOPTADO	\$ 21,500,000

VALOR UNITARIO BASE PARA CALCULAR EL VALOR ACTUAL : \$21.500.000/ha

12. INVESTIGACION ECONOMICA.

12.1 INVESTIGACION INDIRECTA

Como no se encontró oferta de inmuebles similares en el momento de la visita, se tuvo en cuenta la oferta levantada en septiembre de 2019 y se aplicó la variación del IPC entre diciembre de 2019 y diciembre de 2020 (1.97%). En este caso se estudió la oferta de tres inmuebles, dos de ellos localizados cerca del caserío Los Mangos; uno con frente sobre la vía que conduce a Cabuyaro y colindante con el Caño Naguayas, todos de uso rural.

13. CUADRO DE VALORES

CONSTRUCCIONES

Valor de reposición en nuevo: \$800.000

Fuente: Consulta con arquitectos constructores de Lonjallanos

Vida útil: 70 años
Vetustez: 31 años aproximadamente
Estado: 3.5

Depreciación: 54.47%
Valor depreciación: \$435.760

Valor unitario a aplicar: $\$364.240/m^2 = \364.000

Area construida: 243.00 m²

Valor de la construcción: $243.00 \times \$364.000 = \$88.452.000$

TERRENO

Valor unitario base a aplicar: \$21.500.000/ha

Variación IPC : 1.97%

Valor a aplicar : \$21.923.550/m²

Area de terreno: 7.55 ha

Valor del terreno: $7.55 \times \$21.923.550 = \$165.522.803$

14. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Queda terminantemente prohibida la publicación parcial o total del presente informe, cualquier referencia al mismo, a sus cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El evaluador declara que el presente avalúo se desarrolló bajo las siguientes Normas de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y del Servicio de Avalúos – USN AVSA del ICONTEC – R.N.A.:

- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02 “Contenido de Informe de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales”, noviembre 17 de 2009.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 01. “Bases para la determinación del valor de mercado”, noviembre 29 de 2010.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 03. “Contenido de informes de valuación”. Septiembre 10 de 2009.
- Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04 “Código de Conducta del Valuador”. Septiembre 10 de 2009.

Por lo anterior, se confirma que:

- a. Las descripciones de los hechos presentes en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- b. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- c. El valuador no tiene intereses en los bienes objeto de estudio.
- d. Los honorarios del valuador no dependen en aspecto alguno del informe.
- e. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- f. El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión y actividad.
- g. El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- h. El valuador ha realizado una visita personal a los bienes objeto de valoración.
- i. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

16. INDEPENDENCIA, IMPARCIALIDAD, CONFIDENCIALIDAD Y RESPONSABILIDAD

El valuador declara que no tiene parentesco alguno de consanguinidad o afinidad con el solicitante del encargo valuatorio, ni con el propietario del inmueble, que no tiene interés actual, conflicto de intereses, inhabilidad o incompatibilidad que le impida desarrollar de manera autónoma, idónea y confiable el presente avalúo

El valuador confirma que el presente informe de valuación es confidencial para las partes, está dirigido a INPROARROZ S.A. con el propósito de conocer el valor comercial del inmueble. Además, el valuador no acepta responsabilidad alguna ante tercera parte, ni por la utilización inadecuada del informe.

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten los bienes inmuebles, a la propiedad valuada o el título legal de la misma. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

El valor calculado se entiende actual, por lo tanto, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en el sector o en el inmueble, alteración del orden público y fluctuaciones del mercado, harán que la valuación pueda perder vigencia en el tiempo. En condiciones

DEMETRIO VALDES DIAZ
AVALUOS
R.N.A. 3061
R.A.A. AVAL 19.122.378

normales del mercado se considera que la presente valuación tiene una vigencia de un (1) año.

17. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El mercado de predios similares al que es objeto de estudio, en el sector de localización, se considera bajo, dada su extensión, las características físicas y el uso del suelo.

18. CONCEPTO SOBRE EL INMUEBLE

Sobre el inmueble aparece inscrita una medida cautelar, consistente en un embargo ejecutivo con acción personal. Ver Anotación No. 012 del 21 de octubre de 2015. Oficio 681 del 05/02/2015 Juzgado cuarto civil del circuito de Villavicencio.

DEMETRIO VALDES DIAZ
AVALUOS
R.N.A. 3061
R.A.A. AVAL 19.122.378

19. CERTIFICADO DE AVALUO

NUMERO DE VALUACION: 03619
FECHA: Diciembre 2 de 2020
SOLICITANTE: INPROARROZ S.A.
CLASE DE INMUEBLE: RURAL
NOMBRE DEL PREDIO: Finca propiedad de Wilton Moreno Cendales
MATRICULA INMOBILIARIA 234-8575
CEDULA CATASTRAL 50124-00-02-00-00-0002-0109-0-00-00-0000
VEREDA: Naguayas
MUNICIPIO: CABUYARO, DEPARTAMENTO DEL META

AVALUO

Descripción	Area	Unidad	Vr. Unitario	Vr. Total
Lote de terreno	7,55	ha	\$ 21.923.550	\$ 165.522.803
Construccion	243,00	m ²	\$ 364.200	\$ 88.500.600
TOTAL				\$ 254.023.403

SON: DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE.

El valor comercial del inmueble estudiado, es su valor más probable según información aportada y metodologías acordes a normatividad actual, es decir, el precio que se obtendría en una operación normal de compraventa, en que ninguna de las partes esté obligada o apremiada. No se ha intentado rendir una opinión sobre los títulos observados, ni cualquier otra materia de carácter legal. Se ha asumido que los datos suministrados y su área corresponden a la realidad.

De igual manera el valor calculado se entiende actual, por consiguiente, factores como nuevas obras, mejoras o cambios en los activos, desgaste natural y fluctuaciones del mercado hacen que el avalúo pueda perder vigencia con el tiempo. El presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año.

CERTIFICAMOS QUE EL VALOR MAS PROBABLE DEL INMUEBLE ESTUDIADO ES DE DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$254.023.403)



DEMETRIO VALDES DIAZ
Valuador
R.N.A. 3061
R.A.A. AVAL 19.122.378

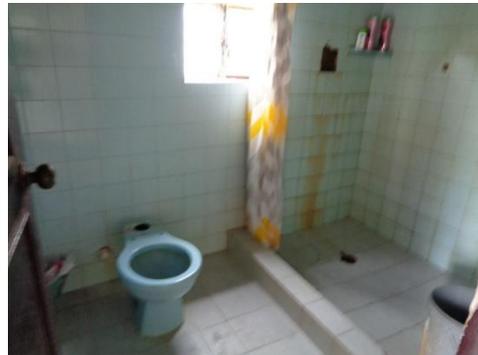
Anexo No. 1. Plano de Localización



Anexo No. 2. Informe fotográfico



DEMETRIO VALDES DIAZ
AVALUOS
R.N.A. 3061
R.A.A. AVAL 19.122.378



Anexo No. 3. Certificación del Valuador



PIN de Validación: b1200ab0



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) DEMETRIO HERNANDO VALDES DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19122378, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 21 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-19122378.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DEMETRIO HERNANDO VALDES DIAZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.	21 Feb 2017	Régimen de Transición

Categoría 2 Inmuebles Rurales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.	21 Feb 2017	Régimen de Transición

Categoría 6 Inmuebles Especiales		
Alcance	Fecha	Regimen
<ul style="list-style-type: none">Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	04 Mayo 2018	Régimen de Transición

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-0005, vigente desde el 01 de Agosto de 2016 hasta el 31 de Julio 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 Urbanos', vigente desde el 01 de Agosto



PIN de Validación: b1200ab0



de 2019 y hasta el 31 de Agosto de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 26 de Agosto de 2019 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.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0005, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre 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 01 de Agosto de 2019 y hasta el 31 de Octubre de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 26 de Agosto de 2019 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.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales con el Código ESP-0153, vigente desde el 01 de Abril de 2018 hasta el 30 de Abril de 2022, 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 Especiales', vigente desde el 01 de Agosto de 2019 y hasta el 30 de Abril de 2022. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 26 de Agosto de 2019 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: VILLAVICENCIO, META

Dirección: CALLE 15 # 6-35 ESTE, CASA 5 ,MZ H, CONJUNTO CIUDAD REAL

Teléfono: 3114451992

Correo Electrónico: demetriovaldes@gmail.com

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) DEMETRIO HERNANDO VALDES DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 19122378. El(la) señor(a) DEMETRIO HERNANDO VALDES DIAZ 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.

DEMETRIO VALDES DIAZ
AVALUOS
R.N.A. 3061
R.A.A. AVAL 19.122.378



PIN de Validación: b1200ab0



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

b1200ab0

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

DEMETRIO VALDES DIAZ
AVALUOS
R.N.A. 3061
R.A.A. AVAL 19.122.378