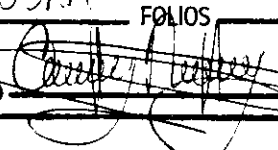


Señora.

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL
El Castillo Meta

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL	
EL CASTILLO (M)	
RECIBIDO HOY:	03 AGO 2020
HORA:	11:53 AM
FOLIOS	
EL SECRETARIO	

Asunto : informe pericial.
Referencia : Sucesión Intestada.
Radicado : N° 2018-124-00
Causantes : Blanca Flor Otálora y José Elías Segura Garay.

Fabiola Cruz Soto identificada con cedula de ciudadanía N°40.774.308 expedida en Florencia, con domicilio en el Municipio de Granada sobre la carrera 9 N ° 13 B 29 del barrio los mánegales, móvil 3112131155, correo electrónico cruz_sosto26@hotmail.com, actuando en calidad de Perito dentro del proceso que trata la referencia, respetuosamente, allego el informe pericial solicitado.

De la Señora Juez. Cordialmente.


FABIOLA CRUZ SOTO.

RAA No. AVAL - 40.774.308

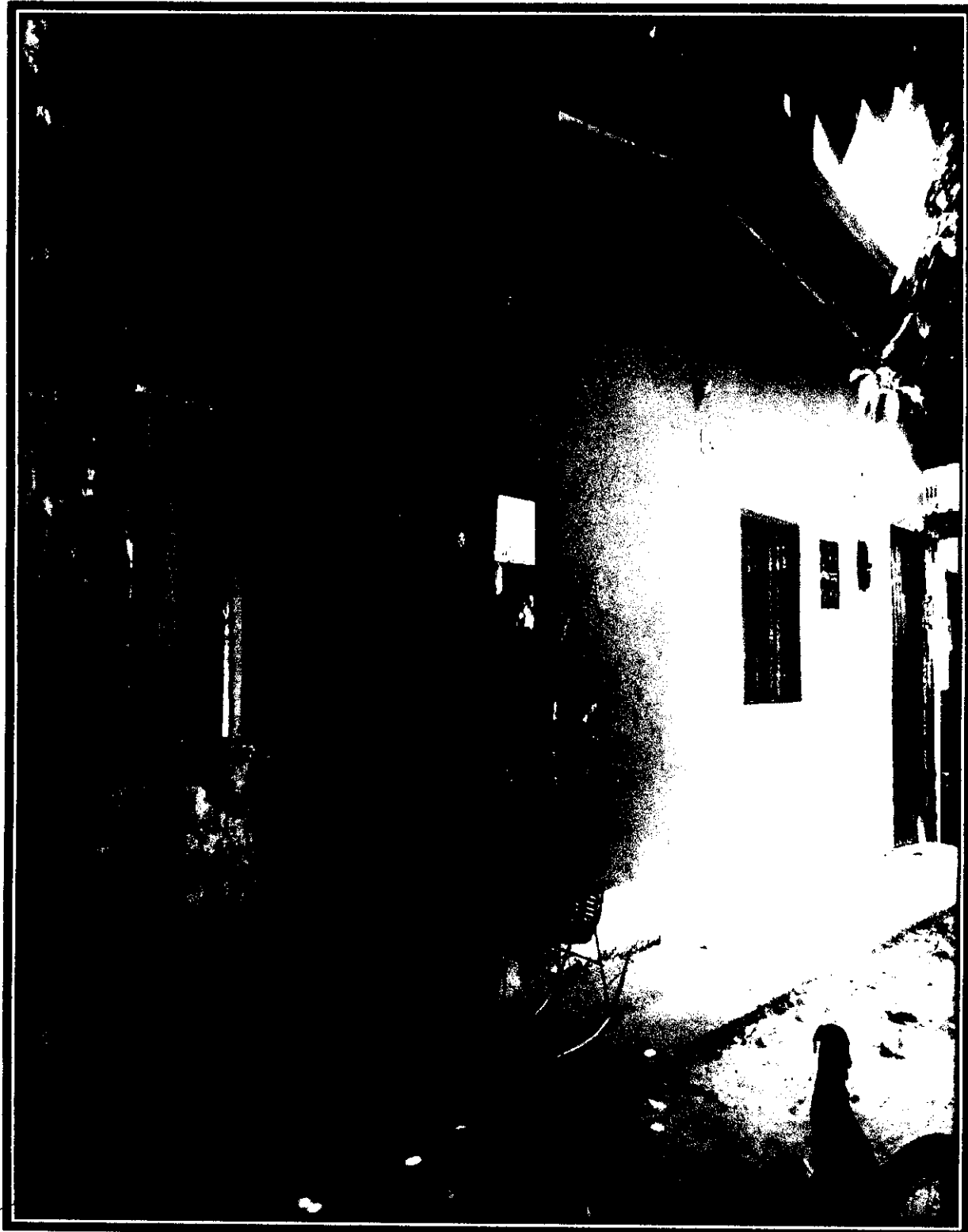
AVALUO COMERCIAL URBANO
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Pagina 1 de 26



INDICE

	Pag.
INTRODUCCION	4
PROPOSITO DEL INFORME	5
DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO	5
1. MEMORIA DESCRIPTIVA	5
1.1 Nombre de registro de mejoras	5
1.2 Ubicación Geográfica del Municipio del Castillo	5
1.3 División Político Administrativa	6
2. ASPECTOS JURIDICOS	6
2.1 Titulación	6
2.2 Matricula Inmobiliaria	6
2.3 Cedula Catastral	6
2.4 Afectaciones y Gravámenes	7
2.5 Documentos Consultados	7
2.5.1 Documentos Suministrados	7
2.5.2 Otros Documentos Consultados	7
3. LINDEROS Y AREA	7
4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION	7
4.1 Actividades Predominantes del Sector	7
4.2 Estratificación	8
4.3 Vías de Acceso al Sector	8
4.3.1 Tipo de vías	8
4.3.2 Estado de conservación	8
4.4 Vía Frente a la Propiedad	8
4.5 Infraestructura Urbanística	8
4.5.1 Vías	8
4.5.2 Andenes	8
4.5.3 Sardineles	8
4.5.4 Alumbrado Público	9
4.5.5 Redes de Servicios Públicos	9
4.6 Transporte Publico	9
4.7 Comentarios Generales	9
5. MARCO LEGAL DE VALUACION	9
6. REGLAMENTACION URBANISTICA	10
6.1 Acuerdos y/o Decretos Reglamentarios	10
6.2 Área de Actividad	10
6.3 Usos Permitidos	10

AVALUO COMERCIAL URBANO
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 3 de 26

7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO	10
7.1 Tipo de Inmueble	10
7.2 Forma	11
7.3 Frente	11
7.4 Disposición del Inmueble	11
8. CARACTERISTICAS DE LAS MEJORAS	11
8.1 Dependencias	11
8.2 Estado de Conservación	11
8.2.1 Especificaciones de la Construcción	12
8.3 Ubicación del Predio dentro del Municipio	12
9. ASPECTOS ECONOMICOS	12
9.1 Comportamiento	12
9.2 Perspectivas de Valorización	12
9.3 Uso y Destinación del Inmueble	12
9.4 Incidencias Generales e Individuales	12
9.4.1 Generales	13
9.4.2 Individuales	13
10. AVALUO COMERCIAL	13
10.1 Método de Costo de Reposición	13
11. METODOLOGIA EMPLEADA	15
12. SUSTENTACION DEL AVALUO	15
13. VIGENCIA DEL AVALUO	15
14. CERTIFICACION	16
15. ANEXOS	16

INTRODUCCION

Fabiola Cruz Soto, Perito Avaluador, Identificada con C.C. N° 40.774.308 expedida en Florencia Caquetá, me complace dirigirme a su señoría en calidad de tasadora con RAA-AVAL/40774303 expedido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA, y certificado en competencia laboral (Norma ISO 17024) y experiencia emitida por la Lonja Corpolonjas, en las categorías inmuebles urbanos y rurales, con más de 18 años de experiencia participando como auxiliar de la justicia para la Rama Judicial y parte privada con R.A.A vigente en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos.
- Inmuebles Rurales.
- Inmuebles Especiales.
- Maquinaria y Equipo.

Por medio del presente realizo avalúo comercial en el siguiente orden:

El informe pericial es realizado el día 25 de marzo de 2020, por Fabiola Cruz Soto, a solicitud expresa del **Juzgado Promiscuo Municipal del Castillo Meta**, con el fin de que se realice conforme al ART.226 del C.G.P. como medio de prueba y soporte para el Despacho Judicial, dentro del proceso de **Sucesión Intestada** radicado bajo el N°505214089001-2018-00124-00 de **Blanca Flor Otálora de Segura y José Elías Segura Garay**.

DERECHO SUCESORAL: "Es aquel que estudia y regula a través de normas sustanciales y procesales todo lo concerniente a los derechos y obligaciones en una sucesión así como su trámite respectivo."

El informe pericial o dictamen pericial: un medio de prueba en virtud del cual una persona con conocimientos especializados o técnicos (perito judicial), que el órgano judicial no tiene, pero ajeno al proceso, las aporta al mismo para que el juez pueda valorar mejor la naturaleza de los elementos o hechos de prueba, sin olvidar que el peritaje debe referirse precisamente a conceptos, juicios y experiencias propias de un saber especializado.

Avalúo Comercial: es la estimación del valor comercial de un inmueble, teniendo en cuenta sus características físicas, de uso, de investigación y análisis de mercado.

AVALUO COMERCIAL URBANO
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 5 de 26

Para la preparación de este informe pericial, se ha cumplido con los **PRINCIPIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS** y con estándares nacionales e internacionales que aplican para la realización de estos "Dictámenes Periciales",

Especialmente los establecidos por las Normas ICONTEC – RNA "NTS S 03 y 04" y el código General del Proceso.

Los estudios y análisis fueron realizados tomando como base cierta, la información suministrada por los interesados.

La tasadora, no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente informe.

Las mejoras objeto de avalúo comercial alcanza un valor razonable de **Diez Millones de Pesos (\$10.000.000) M/cte.**

Fabiola Cruz Soto
FABIOLA CRUZ SOTO

RAA No. AVAL - 40774308

Auxiliar de la Justicia – Perito Avaluador

PROPOSITO DEL AVALUO.

El propósito de este avalúo es determinar el valor comercial actual de la posesión y mejoras realizadas sobre el terreno ubicado la calle 11 N°8-36/32 del centro dl Municipio del Castillo Meta, teniendo en cuenta su ubicación, aspecto físico, aspecto socioeconómico y demás que tengan que ver con dicho predio, este, identificado con cedula catastral N° 010000060017001 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de San Martin Meta.

DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial utilizado en este informe se define como el precio más probable que en términos de dinero el inmueble se comercializaría en un mercado abierto competitivo, dadas las condiciones o requisitos para una venta o compra justa, en el cual el vendedor o comprador actuarían libremente, con pleno conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el inmueble, asumiendo que el predio no es afectado por algún estímulo indebido.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1 Nombre de registro de mejoras.

Otálora Segura Blanca Flor.

1.2 Ubicación geográfica del Municipio del Castillo.

Por su cercanía con el piedemonte tiene una variedad de clima y una riqueza hídrica.

El Castillo es bañado por los ríos Ariari, Guape, La Cal y por los caños Yamanes, Uruimes, Pereira, Brasil, Embarrado, Dulce, Cumaral y otros; y por las quebradas Cristalina y Sarclinata

Se encuentra localizado al sur occidente del Meta y limita al norte con el Municipio de Cubarral, al sur río Guape marca su límite con los Municipios de Lejanías, al oriente, el río Ariari lo separa los Municipios de San Martín y Granada y al occidente limita con el Municipio de Lejanías.

El territorio Municipal después de limitado y extraído de parte de su territorio el Municipio del Dorado, tiene un área de 64.366.80 HA localizados a 530 mts sobre el nivel del mar y con una temperatura promedio de 28°

Límites del municipio:

Se encuentra localizado al sur occidente del Meta y limita al norte con el Municipio de Cubarral, al sur río Guape marca su límite con los Municipios de Lejanías, al oriente, el río Ariari lo separa los Municipios de San Martín y Granada y al occidente limita con el Municipio de Lejanías.

- Extensión total: 693 kms2 Km2
- Extensión área urbana: 1 kms2 Km2
- Extensión área rural: 692 kms2 Km2.
- Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 530mtrs.
- Temperatura media: 28°C° C

1.3 División Político Administrativa.

El municipio lo conforman 11 centros poblados.

La zona rural la conforman 84 veredas georreferenciadas, con respecto a su ubicación en la margen izquierda o derecha del río Guejar, además del casco urbano.

2. ASPECTO JURIDICO

2.1 Titulación.

El predio que aquí nos ocupa cuenta con un terreno de propiedad del Municipio del Castillo del Departamento del Meta, sobre este unas mejoras registradas en el IGAC a nombre de la señora Otálora Segura Blanca Flor.

2.2 Matricula Inmobiliaria.

NO aplica.

2.3 Cedula Catastral.

Únicamente de mejoras 010000060017001 del IGAC.

NOTA: la Información Jurídica Consignada en este estudio no corresponde al estudio formal de títulos.

2.4 Afectaciones y Gravámenes.

No registra, teniendo en cuenta que el terreno pertenece al Municipio del Castillo.

2.5 Documentos Consultados.

2.5.1 Documentos Suministrados.

- ✓ Certificado catastral.

2.5.2 Otros Documentos Consultados.

- ✓ EOT del Municipio del Castillo Meta.
- ✓ Información Catastral del Portal del IGAC.

3. LINDEROS Y ÁREAS.

El predio ubicado sobre la C 11 N°8-36/42, se encuentra alinderado así.

CUADRO DE LINDEROS Y AREA DEL TERRENO		
Lindero	Colindante	Extensión
Occidente	Eugeniano Camacho	27.50 Metros
Norte	Vía pública calle 11	10 Metros
Oriente	Marina Calle	27.20 Metros
Sur	Ancizar Moreno, laguna al medio	10 Metros
AREA 273.00 M ²		

4. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

4.1 Actividades Predominantes del Sector.

El predio que nos ocupa se encuentra localizado en un sector de actividad mixta, pero en mayor escala comercial residencial en menor escala, el predio se encuentra ubicado a una cuadra del parque principal del municipio.

4.2 Estratificación.

Estrato calificado como estrato 2.

4.3 Vías de Acceso al Sector.

Por tratarse de un predio ubicado en el centro urbano del municipio, a este se accede a través de las calles 10, 11 y 12, y las carreras 9 y 8.

4.3.1 Tipo de Vías.

Vías urbanas pavimentadas.

4.3.2 Estado de Conservación.

Las vías principales del sector se encuentran pavimentadas teniendo en cuenta que es el centro del casco urbano del municipio.

4.4 Vía Frente a la Propiedad.

Es un predio medianero, cuenta con frente sobre la calle 11.

4.5 Infraestructura urbanística.

4.5.1 Vías.

Vías secundarias tipo 1(VS-T 1)

TIPO DE VÍAS	ANCHO TOTAL	VÍAS	UBICACIÓN
Vía secundaria (VS-T1)	20 Metros	Carrera 7 entre calles 12 y 13	Cabecera municipal
		Carrera 8 entre calles 9 y 13	Cabecera municipal
		Calle 13 entre carreras 6 y 9	Cabecera municipal

4.5.2 Andenes.

Aunque es el centro del municipio los andenes no cumplen con las normas de accesibilidad universal.

4.5.3 Sardineles.

Laterales y centrales normales.

4.5.4 Alumbrado Público.

Normal, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.

4.5.5 Redes de Servicios Públicos.

El Sistema de Servicios Públicos urbano comprende las infraestructuras de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y aseo, que se ordenan en forma de redes jerarquizadas e interdependientes. El propósito que se persigue con este sistema de servicios públicos domiciliarios urbano, es el de mejorar la calidad de vida de la población urbana de El Castillo, mediante la ejecución de inversiones en infraestructura orientadas a garantizar el acceso a los servicios en forma oportuna, con calidad y continuidad.

4.6 Transporte Público.

Únicamente servicio de transporte publico intermunicipal.

4.7 Comentarios Generales.

Zona con área de actividad mixta (comercial y residencial), el sector cuenta con infraestructura de servicios públicos básicos y complementarios, la infraestructura vial cumple con pendientes para dar cumplimiento a la norma, igualmente los andenes no cumplen con las normas de accesibilidad universal, todo esto teniendo en cuenta que El Castillo es un municipio en vía de desarrollo.

5. MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN.

Normas y Guías de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y del Servicio de Avalúos – USN AVSA del ICONTEC-R.N.A. Así:

- ✓ Guía Técnica Sectorial Colombiana GTS E 01 "Valuación de Bienes Inmuebles" de septiembre 17 de 2010. Adopción Modificada (MOD) respecto a la Nota de Guía de Valuación de Bienes Inmuebles del documento de referencia, Normas Internacionales de Valuación Séptima Edición 2005, 175-194 p.
- ✓ Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02 "Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles rurales".

- ✓ Guía Técnica Sectorial Colombia GTS G 02 "Conceptos y Principios Generales de la Valuación" de septiembre 10 de 2009.
- ✓ Guía Técnica Sectorial Colombia GTS E 04 "Conceptos y Principios Generales de la Valuación" de septiembre 10 de 2009.
- ✓ Norma Técnica Sectorial Colombia NTS S 03 "Contenidos de Informes de Valuación".
- ✓ Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04 "Código de Conducta del Valuador". Septiembre 10 de 2009. Adopción modificada (MOD) respecto al documento de referencia. Normas Internacionales de Valuación del IVSC. Código de Conducta. Edición en español: Séptima Edición 2005, 57-65 p.
- ✓ Resolución 620 del 28 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

6. REGLAMENTACION URBANISTICA.

6.1 Acuerdos y/o Decretos Reglamentarios.

- ✓ Documento técnico de soporte – formulario, revisión y ajuste del EOT.
- ✓ Plan de Ordenamiento Territorial 2004.

6.2 Área de Actividad.

Por tratarse del centro del municipio predomina en este sector el comercio de todo tipo.

6.3 Usos Permitidos.

Comercio y servicios según el EOT adoptado para el Municipio del Castillo Meta.

7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO OBJETO AVALUO.

7.1 Tipo de Inmueble.

Urbano medianero.

7.2 Forma.

Rectángulo.

7.3 Frente.

Predio medianero con frente sobre la calle 11.

7.4 Disposición del Inmueble.

El inmueble se encuentra dispuesto para vivienda familiar.

8. CARACTERISTICAS DE LAS MEJORAS.

Se trata de una casa de habitación de un piso.

8.1 Dependencias.

- Una habitación.
- Una sala.
- Una cocina provisional.
- Una unidad sanitaria.
- Sector de lavandería.
- Cuarto c depósito.
- Patio descubierto.

8.2 Estado de Conservación.

Se puede constatar que son muros antiguos, la construcción ha venido teniendo mejoramiento y adecuaciones a través del tiempo, la unidad sanitaria es de las ultimas adecuaciones realizadas, esta construcción no cumple con las normas técnicas actuales, es una construcción que data de 30 años aproximadamente también en la parte del fondo del patio se encuentran unos vestigios de construcción, ya obsoleta.

8.2.1 Especificaciones de la Construcción.

- ✓ **Cimentación** : Tradicional con vigas de amarre.
- ✓ **Estructura** : Tradicional en ladrillo unido en concreto.
- ✓ **Muros** : En ladrillo parcialmente pañetado
- ✓ **Pisos** : En cemento esmaltado.

- ✓ **Cubierta** : En tejas de eternit soportado sobre cercha metálicas.
- ✓ **Baños** : Sencillamente enchapado.
- ✓ **Cocinas** : Provisional.
- ✓ **Ventanearía** : Metálicas en la parte frontal.
- ✓ **Puertas** : Puertas metálicas.
- ✓ **Servicios Públicos**: Básicos (energía eléctrica y alcantarillado y gas domiciliario).

8.3 Ubicación del predio dentro del Municipio.

El predio se encuentra ubicado al noroccidente del casco urbano del Municipio del Castillo Departamento del Meta.

9. ASPECTO ECONOMICO.

9.1 Comportamiento de Oferta y Demanda.

La oferta y demanda de este tipo de posesión y mejoras, teniendo en cuenta inmueble para compra, venta y/o arriendo es lenta en la actualidad, teniendo en cuenta el receso económico y el lento desarrollo del Municipio

9.2 Perspectivas de Valorización.

El sector y la dinámica inmobiliaria del municipio por encontrarse en desarrollo generan unas expectativas de valorización lenta.

9.3 Uso y Destinación del Inmueble.

El inmueble es adecuado, destinado y usado a actividad residencial con opción de renta.

9.4 Incidencias Generales e Individuales.

Se analizaron en conjunto y detalle todos los factores de incidencias positivas y negativas.

La ley de oferta y demanda la cual es el principio básico sobre el que se basa una economía de mercado en busca de encontrar un precio justo.

9.4.1 Generales.

El inmueble se encuentra localizado en un sector de actividad mixta con mayor tendencia a comercial, vías pavimentadas equipadas de sardineles en buen estado, alumbrado público acorde y servicios públicos básicos (energía eléctrica, agua y gas domiciliario).

9.4.2 Individuales.

Se trata únicamente de posesión y mejoras, teniendo en cuenta que el terreno aun le pertenece al municipio, en cuanto a las mejoras son antiguas, y no cumplen con las técnicas adecuadas.

10. AVALUO COMERCIAL.

10.1 Método de Costo de Reposición.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada, al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Depreciación: es la porción de vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

FECHA	25 de julio de 2020
DIRECCION	Calle 11 N°8-36/42
BARRIO	Centro
PERITO	Fabiola Cruz Soto
SOLICITADO POR	Juzgado Promiscuo Municipal del Castillo

AVALUO COMERCIAL URBANO
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 15 de 26

Fecha : 25 de julio de 2020		
Municipio : Granada – Meta		
Dirección : calle 11 N°8-36/42		
Barrio : El Centro		Área Construida M² : 50
VALOR DE REPOSICION M²		
Costos Directos	100 %	\$ 300.000
Costos Indirectos		
Costos totales de la Construcción (Obra Nueva)	100%	\$ 300.000
Costos Administrativos y Financieros	0%	\$ 0
Gran total de Costos		\$ 3000.000
Valor Reposición Obra Nueva		\$ 15.000.000
DEPRECIACIÓN POR EDAD Y CONSERVACION (Tabla Fitto y Corvini)		
Vida Útil o Técnica	Años	70
Edad Aproximada	Años	30
Vida Remanente	Años	40
Porcentaje de Edad a Depreciar		42,85%
Estado de Conservación	(de 1 a 5)	4.50
Depreciación Acumulada	80.04%	\$ 6.427.500
DETERMINACION VALOR ACTUA DE LA CONSTRUCCION		
Valor de reposición obra nueva		\$ 15.000.000
Menos depreciación acumulada		\$ 6.427.500
Subtotal		\$ 8.572.500
Valor por M ²		\$ 171.450
Valor Adoptado por M ²		\$ 200.000

AVALUO

DESCIPCION	AREA	VALOR M ²	VI/ TOTAL
Valor Construcción	50Mts ²	\$200.000	\$ 10.000.000
TOTAL \$ 10.000.000			

CONCLUSION: el valor comercial de las más razonable en un mercado abierto para el inmueble anteriormente relacionado y descrito es de en su totalidad **es de Diez Millones Pesos (\$ 10.000.000) M/cte.**

INDICADORES ECONOMICOS

Dólar	COP 3.611,61
Petróleo	US 40,72
Café	US 98
Euro	COP 4.141.52

Nota: teniendo en cuenta que los causantes Blanca Flor Otálora de Segura y José Elías Segura Garay contrajeron matrimonio el 11 de febrero de 1976, y que la adquisición de estas mejoras fue posterior, a dicho matrimonio, según lo observado en el certificado catastral donde ya figura como Blanca Flor Otálora Segura, estas si hacen parte de la masa sucesoral.

11. METODOLOGIA EMPLEADA.

Para la fijación del precio del inmueble en mención se empleó el método costo de reposición, teniendo en cuenta la vetustez y el estado.

12. SUSTENTACION DEL AVALUO.

Se tuvo en cuenta la vetustez, el estado, la composición, la distribución y complementación de la construcción, además de la ubicación.

13. VIGENCIA DEL AVALUO.

De acuerdo con el Numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 del 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedido por el ministerio de desarrollo económico, el presente avalúo **tiene una vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se puede conservar. Adicionalmente, ésta opinión de valor, pudiera verse alterada por la ocurrencia de situaciones no previsibles por el tasador al momento de la realización del avalúo, como por ejemplo decretos o regulaciones o afectaciones de contenido urbanístico, calamidades naturales, etc. Que obviamente afectarían los parámetros y variables

que forman valor y en consecuencia la vigencia del avalúo sucumbiría ante nuevas realidades en el sector y que afecten al inmueble.

14. CERTIFICACION.

Personalmente realicé la visita ocular al predio, elaboré el presente avalúo teniendo en cuenta los documentos aportados por los contratantes, las mejoras encontradas al momento de la visita, el estado y la vetustez de las mismas, además del estudio de mercado en el sector.

Este informe avalúo ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del reglamento interno, el código de la Ética del Avaluador del Autor regulador Nacional de Avaluadores A.N.A. (RAA/AVAL-40.774.308).

No he sido sancionado mediante acto administrativo ejecutoriado por ninguna entidad oficial, certificada por competencia laboral (ISO 17024) del Instituto Tecnológico Incas.

15. ANEXOS.

- ✓ Plano político administrativo urbano del Castillo Meta.
- ✓ Printscreen del Geoportal del IGAC.
- ✓ Copia de certificado catastral.
- ✓ Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A).
- ✓ Registro Fotográfico.

Certifico: personalmente realicé la visita ocular al predio, elaboré el presente informe teniendo en cuenta los documentos relacionados en el presente informe y el estado de conservación de la mejora allí establecida, no tengo ningún interés económico en él, que lo aquí expresado es correcto según mi leal saber y entender, que el informe fue hecho sin ningún tipo de presión, que los conceptos emitidos solo me son imputables y por lo tanto me comprometen.

En los anteriores términos presento el informe pericial, el cual pongo a disposición del Despacho Judicial y las partes en litigio.

AVALUO COMERCIAL URBANO
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Pagina 18 de 26

Manifiesto la disponibilidad para aclarar corregir o complementar el dictamen por mi presentado.

De la Señora Juez. Cordialmente.

Fabiola Cruz Soto
FABIOLA CRUZ SOTO
RAA No. AVAL -- 40774308

AVALUO COMERCIAL URBANO
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

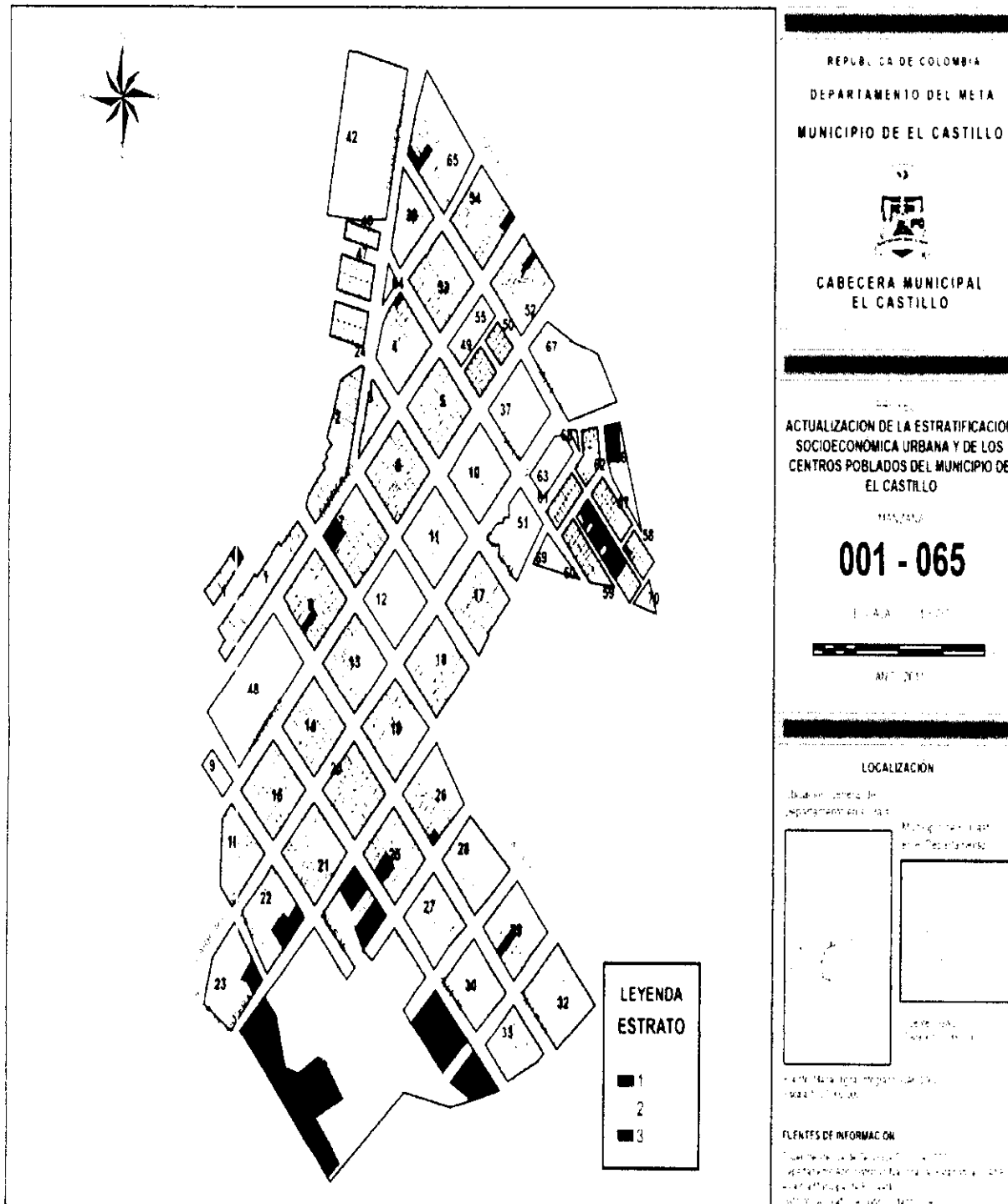
CODIGO

VERSION

FECHA

Página 19 de 26

- ✓ Plano de la división política administrativa urbana del municipio del Castillo Meta.



AVALUO COMERCIAL URBANO
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

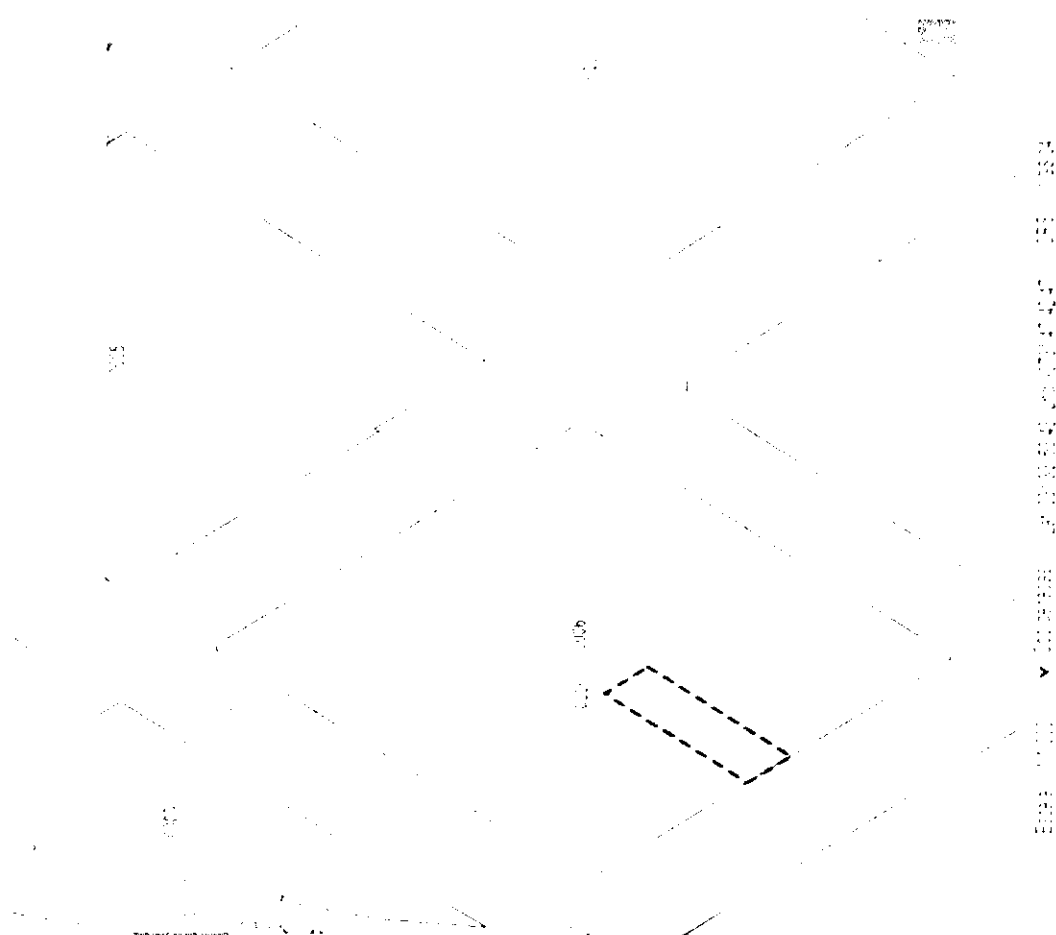
CODIGO

VERSION

FECHA

Pagina 20 de 26

✓ Plano de Geoportal del Igac.



Resultado

Departamento:

Municipio:

Código Predial

Nacional:

Código Predial:

Destino económico:

Dirección:

Área de terreno:

Área construida:

**AVALUO COMERCIAL URBANO
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO

VERSION

FECHA

Pagina 21 de 26

✓ Copia de Certificado Catastral.

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

3914-919168-49188-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que OTALORA SEGURA BLANCA-FLORES (identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 21198997) se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes precios:

DEPARTAMENTO: 50-META

MUNICIPIO: 251-EL CASTILLO

NÚMERO PREDIAL: 01-00-01-00-0006-0017-5-00-00-0001

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 01-00-0006-0017-001

DIRECCIÓN: C 11 8 36 42

MATRÍCULA:

ÁREA TERRENO: 0 Ha 00m²

ÁREA CONSTRUIDA: 50 0 m²

AVALÚO: \$ 2 078.000

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento
CÉDULA DE CIUDADANÍA

Número de documento
000021198997

Nombre
OTALORA SEGURA BLANCA-FLORES

El presente certificado se expide para JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE EL CASTILLO a los 13 días de mayo de 2019

CÉSAR AUGUSTO BORGIA SANCHEZ
C.E. Oficina de Registro y Muestreo de Valores

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No. 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi: "La inscripción en el catastro es constitutivo de dominio en sus efectos, pero que tenga una titulación o una posesión".

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín y los municipios del departamento de Antioquia.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://www.igac.gov.co/geotram/ilesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>

o al correo electrónico: ig@igac.gov.co

**AVALUO COMERCIAL URBANO
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 22 de 26

✓ **Registro Abierto de Avaluador (R.A.A)**



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT 900796514-2

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

22 de Junio de 2018

El señor(a) **FABIOLA CRUZ SOTO** (identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40774308) se encuentra inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL 40774308**.

Al momento de expedir este certificado el registro del señor(a) **FABIOLA CRUZ SOTO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Régimen Académico Art. 6º Ley 1474 de 2011

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GRANADA, META

Dirección: CARRERA 9 No. 133-29 BARRIO MANGALES

Teléfono: 3112111155

Correo Electrónico: cruz_soto26@hotmail.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) FABIOLA CRUZ SOTO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 40774308.

El(la) señor(a) FABIOLA CRUZ SOTO 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 asigna el siguiente código QR, y puede utilizarlo 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 a Págs. prestamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co/>. Cualquier inconsistencia entre la información acá presentada y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACION

ac990919

Página 1 de 2

12

AVALUO COMERCIAL URBANO
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 23 de 26



El presente certificado se expide en la República de Colombia con conformidad de la Oficina de Asesoría Jurídica y el Registro Agrario de la Agencia RAA, a las once (11) horas del mes de Mayo del año de la expedición de la presente, con la cual se da por parte de la fecha de expedición.

[Handwritten signature]

Firma
Agencia RAA
Representante legal

AVALUO COMERCIAL URBANO
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Pagina 24 de 26

REGISTRO FOTOGRAFICO

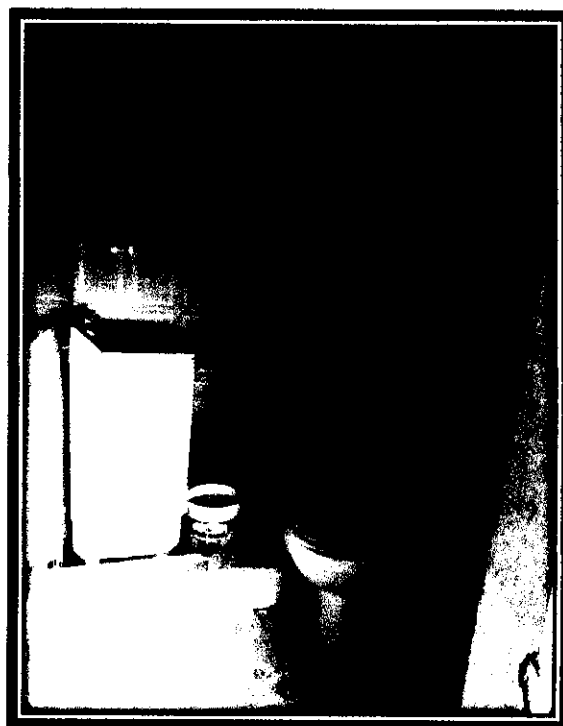
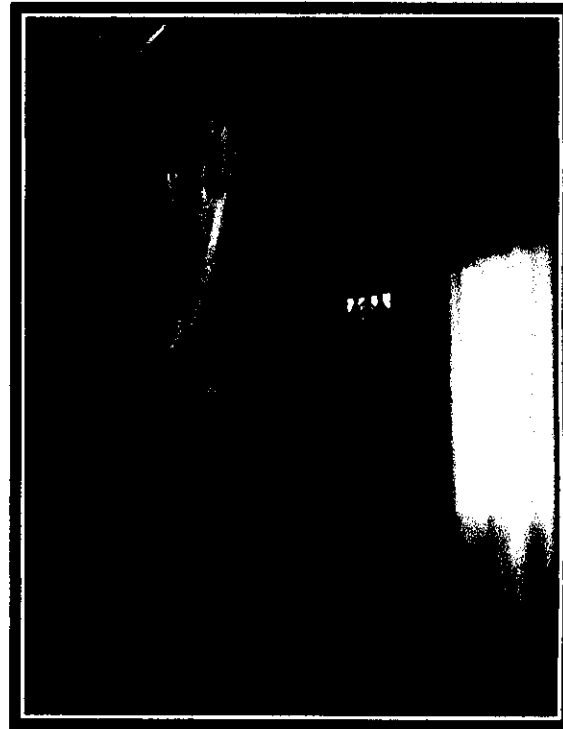
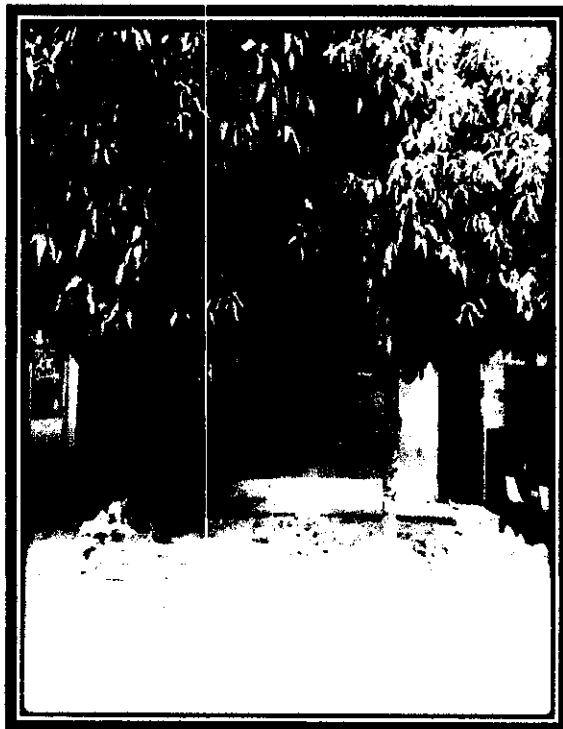
AVALUO COMERCIAL URBANO
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 25 de 26



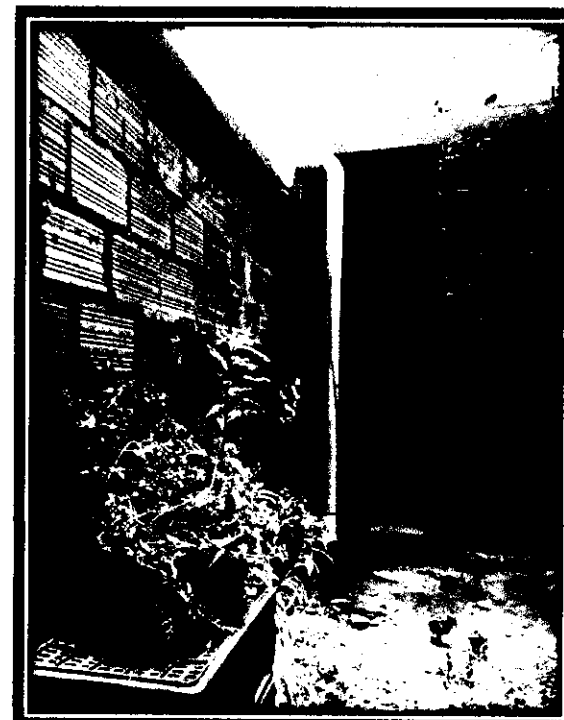
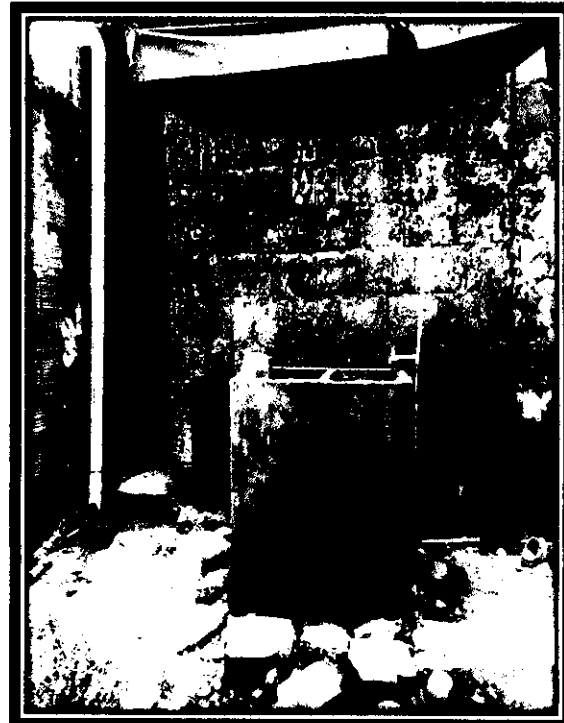
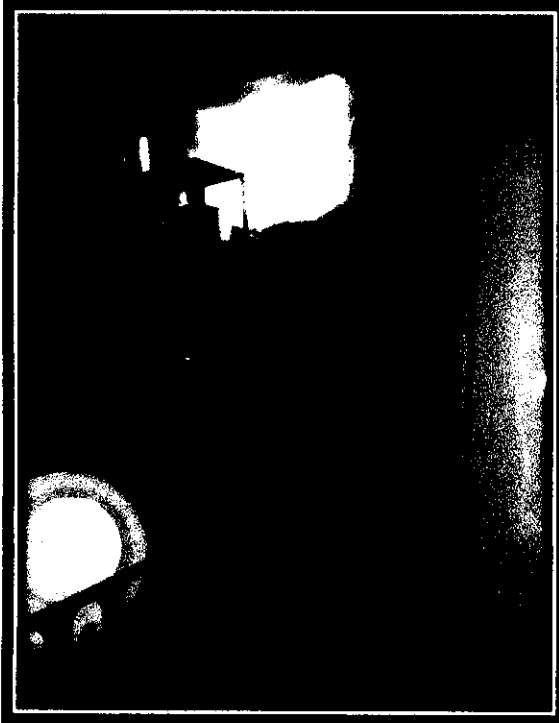
AVALUO COMERCIAL URBANO
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 26 de 26



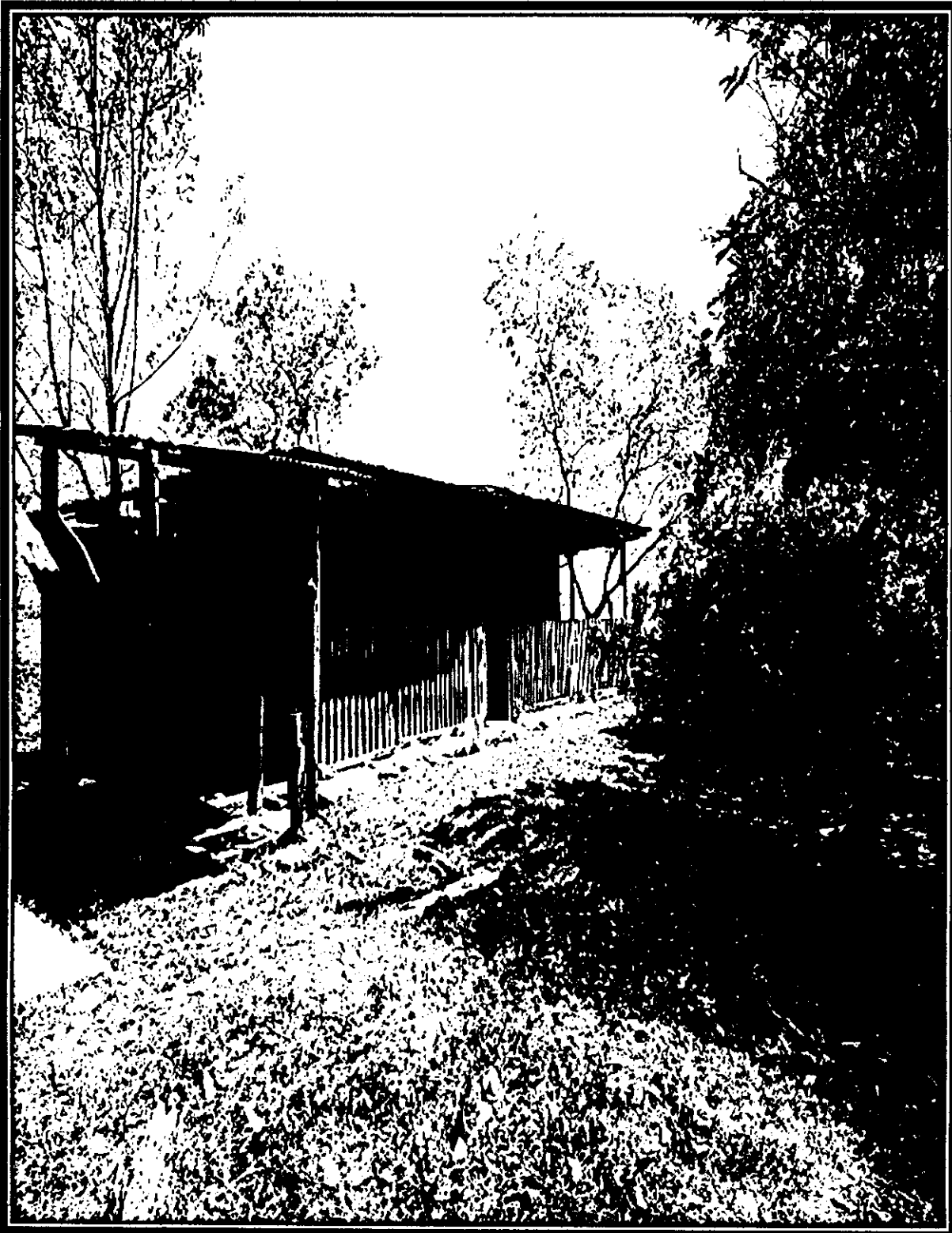
AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 1 de 26



INDICE

	Pag.
INTRODUCCION	4
PROPOSITO DEL AVALUO	6
DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO	6
1. MEMORIA DESCRIPTIVA	6
1.1 Nombre del propietario	6
1.2 Ubicación geográfica del Municipio	6
1.3 División político administrativa	7
1.4 Ubicación del predio dentro del municipio	7
1.5 Ubicación del predio según el sector	7
1.6 Destinación actual del predio	7
1.7 Mejoras	8
1.8 Descripción de las mejoras	8
2. ASPECTOS JURIDICOS	8
2.1 Titulación	8
2.2 Matricula inmobiliaria	9
2.3 Cedula catastral	9
2.4 Afectaciones y gravámenes	9
3. MARCO LEGAL VALUATORIO	9
3.1 Documentos Suministrados	10
3.2 Otros documentos consultados	10
4. LINDEROS	10
4.1 Área	10
5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION	10
5.1 Delimitación de la vereda	10
5.2 Actividades predominantes	10
5.3 Vías de acceso	11
5.4 Redes de servicios públicos	11
5.5 Transporte público	11
5.6 Perspectivas de valorización	11
5.7 Comentarios generales	11
6. REGLAMENTACION URBANISTICA	11
6.1 Acuerdo y/o Decretos	11
6.2 Área de actividad	11
6.3 Usos de suelo	11
7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	12
7.1 Tipo de inmueble	12
7.2 Forma	12

AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 3 de 26

7.3 Topografía	12
7.4 Frente	12
7.5 Aspectos favorables	13
7.6 Aspectos desfavorables	13
8. AVALÚO COMERCIAL	13
8.1 Método comparativo de mercado	13
9. METODOLOGÍA EMPLEADA	16
10. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO	16
11. VIGENCIA DEL AVALÚO	16
12. ANEXOS	17

INTRODUCCION

Fabiola Cruz Soto, Perito Avaluador, Identificada con C.C. N° 40.774.308 expedida en Florencia Caquetá, me complace dirigirme a su señoría en calidad de tasadora con RAA-AVAL/40774308 expedido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA, y certificado en competencia laboral (Norma ISO 17024) y experiencia emitida por la Lonja Corpolonjas, en las categorías inmuebles urbanos y rurales, con más de 18 años de experiencia participando como auxiliar de la justicia para la Rama Judicial y parte privada con R.A.A vigente en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos.
- Inmuebles Rurales.
- Inmuebles Especiales.
- Maquinaria y Equipo.

Por medio del presente rindo informe técnico pericial en el siguiente orden:

El informe pericial es realizado el día 25 de marzo de 2020, por Fabiola Cruz Soto, a solicitud expresa del **Juzgado Promiscuo Municipal del Castillo Meta**, con el fin de que se realice conforme al ART.226 del C.G.P. como medio de prueba y soporte para el Despacho Judicial, dentro del proceso de **Sucesión Intestada** radicado bajo el N°505214089001-2018-00124-00 de **Blanca Flor Otálora de Segura y José Elías Segura Garay**.

El informe pericial o dictamen pericial: un medio de prueba en virtud del cual una persona con conocimientos especializados o técnicos (perito judicial), que el órgano judicial no tiene, pero ajeno al proceso, las aporta al mismo para que el juez pueda valorar mejor la naturaleza de los elementos o hechos de prueba, sin olvidar que el peritaje debe referirse precisamente a conceptos, juicios y experiencias propias de un saber especializado.

Avalúo Comerciar: es la estimación del valor comercial de un inmueble, teniendo en cuenta sus características físicas, de uso, de investigación y análisis de mercado.

Para la preparación de este informe pericial, se ha cumplido con los **PRINCIPIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS** y con estándares nacionales e internacionales que aplican para la realización de estos "Dictámenes Periciales",

**AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 5 de 26

Especialmente los establecidos por las Normas ICONTEC – RNA “NTS S 03 y 04” y el código General del Proceso.

Los estudios y análisis fueron realizados tomando como base cierta, la información suministrada por los interesados.

La perita, no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente informe.

El predio objeto de avalúo comercial alcanza un valor razonable de **Ciento Veinte Cuatro Millones Ochocientos Mil Pesos (\$124.800.000) M/cte.**

FABIOLA CRUZ SOTO

RAA No. AVAL - 40774308

Auxiliar de la Justicia – Perito Avaluador

PROPOSITO DEL AVALUO

El propósito de este avalúo es determinar el valor comercial actual del predio rural denominado **"La Esperanza"**, teniendo en cuenta su ubicación, aspecto físico, aspecto socioeconómico y demás que tengan que ver con dicho predio, este identificado con matrícula inmobiliaria N° **236-57668** de la oficina de Instrumentos Públicos de San Martín Meta, con cedula catastral N° **000100020061000**, ubicado en la Vereda Caño Leche del Municipio del Castillo Departamento del Meta.

DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial utilizado en este informe se define como el precio más probable que en términos de dinero el inmueble se comercializaría en un mercado abierto competitivo, dadas las condiciones o requisitos para una venta o compra justa, en el cual el vendedor o comprador actuarían libremente, con pleno conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el inmueble, asumiendo que el predio no es afectado por algún estímulo indebido.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1 Nombre del Propietario.

Otálora Blanca Flor.

1.2 Ubicación Geográfica del Municipio del Castillo.

Por su cercanía con el piedemonte tiene una variedad de clima y una riqueza hídrica.

El Castillo es bañado por los ríos Ariari, Guape, La Cal y por los caños Yamanes, Uruimes, Pereira, Brasil, Embarrado, Dulce, Cumaral y otros; y por las quebradas Cristalina y Sardinata

Se encuentra localizado al sur occidente del Meta y limita al norte con el Municipio de Cubarral, al sur río Guape marca su límite con los Municipios de Lejanías, al oriente, el río Ariari lo separa los Municipios de San Martín y Granada y al occidente limita con el Municipio de Lejanías.

El territorio Municipal después de limitado y extraído de parte de su territorio el Municipio del Dorado, tiene un área de 64.366.80 HA localizados a 530 mts sobre el nivel del mar y con una temperatura promedio de 28°

Límites del municipio:

Se encuentra localizado al sur occidente del Meta y limita al norte con el Municipio de Cubarral, al sur río Guape marca su límite con los Municipios de Lejanías, al oriente, el río Ariari lo separa los Municipios de San Martín y Granada y al occidente limita con el Municipio de Lejanías.

- Extensión total: 693 kms2 Km2
- Extensión área urbana: 1 kms2 Km2
- Extensión área rural: 692 kms2 Km2.
- Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 530mtrs.
- Temperatura media: 28°C°.

1.3 División Político Administrativa.

El municipio lo conforman 11 centros poblados.

La zona rural la conforman 84 veredas georreferenciadas, con respecto a su ubicación en la margen izquierda o derecha del río Guejar, además del casco urbano.

1.4 Ubicación del Predio dentro del Municipio.

La Vereda Caño Leche se encuentra ubicado al suroccidente del Municipio del Castillo departamento del Meta Republica de Colombia.

1.5 Ubicación del Predio Según Sector.

El predio denominado “La Esperanza” se encuentra ubicado al nororiente de la Vereda Caño Leche del Municipio del Castillo Departamento del Meta.

1.6 Destinación Actual del Inmueble.

El inmueble objeto de avalúo comercial es destinado económicamente a la explotación ganadera.

1.7 Mejoras.

El predio objeto de avalúo comercial cuenta con las siguientes mejoras.

- ✓ Casa de habitación.
- ✓ Corral en madera.
- ✓ Cercas en alambre.
- ✓ Potreros en pasto bracharia.

1.8 Descripción de las Mejoras.

- ✓ **Casa de habitación:** esta casa de habitación se encuentra encerrada en tablas de madera acerrada, cubierta en láminas de zinc soportadas sobre estructura de madera igualmente acerrada, piso en tierra y cemento esmaltado, dicha casa depende de 2 habitaciones, cocina, comedor y corredor, a un lado de la casa existe una unidad sanitaria en porcelana. Data la vivienda de aproximadamente de 20 años de edad, según su estado de conservación.
- ✓ **Corral:** este corral se encuentra elaborado en vareta de madera, descubierto y piso en tierra, compuesto por 2 compartimientos. Data aproximadamente de 20 años de edad, según su estado de conservación.
- ✓ **Cercas:** el predio denominado "**La Esperanza**" cuenta con cercas perimetrales e internas en alambre de púas a tres hilos sostenidas sobre postadura de madera, según el estado de dichas cercas se constata que esta data de aproximadamente 18 años, se observa el mantenimiento de las mismas.
- ✓ **Potreros:** el predio en mención cuenta con cuatros potreros, cultivados en pastos tipo bracharia, en una extensión de 30 Has aproximadamente.

2. ASPECTOS JURIDICOS.

2.1 Titulación.

Según Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria N° 236-57668 el predio denominado "**La Esperanza**", en su anotación N°001 de fecha 11/07/1972, mediante Resolución N°0523 del 31/05/1972 Incora Villavicencio, el predio objeto de avalúo fue adjudicado a la señora Otálora Blanca Flor.

2.2. Matricula Inmobiliaria.

232-57668 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martin

2.3 Cedula Catastral.

000100020061000 del IGAC.

NOTA: la Información Jurídica Consignada en este estudio no corresponde al estudio formal de títulos.

2.4 Afectaciones y Gravámenes.

Según Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria N° 236-67668 este predio no registra ningún tipo de gravamen.

3. MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN.

Normas y Guías de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y del Servicio de Avalúos – USN AVSA del ICONTEC-R.N.A. Así:

- ✓ Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02 "Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles rurales".
- ✓ Guía Técnica Sectorial Colombia GTS G 02 "Conceptos y Principios Generales de la Valuación" de septiembre 10 de 2009.
- ✓ Norma Técnica Sectorial Colombia NTS S 03 "Contenidos de Informes de Valuación".
- ✓ Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04 "Código de Conducta del Valuador". Septiembre 10 de 2009. Adopción modificada (MOD) respeto al documento de referencia. Normas Internacionales de Valuación del IVSC. Código de Conducta. Edición en español: Séptima Edición 2005, 57-65 p.
- ✓ Resolución 620 del 28 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

3.1 Documentos Suministrados.

- ✓ Copia del Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 236-57668.
- ✓ Recibo de la secretaria de hacienda.

3.2 Otros Documentos Consultados.

- ✓ EOT del municipio del Municipio del Castillo.
- ✓ Información Catastral del Portal del IGAC.

4. LINDEROS.

Linderos tomados del certificado de tradición y libertad.

Punto de Partida: se tomó como tal el **punto N°1**, situado al suroeste donde concurren las colindancias de Irenarco Castañeda, Elías Segura y el interesado, colinda así: **ESTE:** Irenarco Castañeda en 386 metros, puntos del 1 al 5; **NORESTE:** con Jesús María Bermúdez en 650 Metros, puntos del 5 al 17. **NORTE:** con Gustavo Gutiérrez en 36825 metros puntos del 17 al 22. **NOROESTE:** con Luis Ángel Gutiérrez en 81.46 metros puntos del 22 al 23. **OESTE:** con Salvador Muñoz en 1.018,96 metros, caño seco al medio, punto 23 al 34. **SURESTE:** con Elías Segura en 594 metros, punto 34 al 1 y encierra.

4.1 Área del Predio.

El predio denominado "**La Esperanza**" cuenta con un área superficial de 41Has 6000M², según certificado de tradición y libertad.

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

5.1 Delimitación de la vereda Caño Leche.

- ✓ **Norte** : Limita con la Vereda La Cima.
- ✓ **Sur** : Limita con la vereda Miravalles.
- ✓ **Oriente** : Limita con las Veredas Caño Dulce y Caño Brasil.
- ✓ **Occidente** : Limita con la Vereda 20 de Julio.

5.2 Actividad Predominante del Sector.

Agropecuaria, pecuaria en mayor escala y agrícola en menor escala.

5.3 Vías de Acceso al Sector.

Al sector se ingresa a través de la vía destapada que del Castillo conduce a Lejanías.

5.4 Redes de servicio Público.

El sector no cuenta con servicios públicos.

5.5 Transporte Público.

Por el sector transita cootranscastillo, cubriendo una línea diaria.

5.6 Perspectivas de Valorización.

Lentas, teniendo en cuenta la ubicación, distancia, y aspecto topográfico del predio, vía de acceso, es decir, existe un estancamiento económico anual.

5.7 Comentarios Generales.

Sector pecuario en mayor escala, donde se practica la ganadería extensiva de cría de ceba doble propósito, agrícola en menor escala, de cultivos transitorios.

6. REGLAMENTACION URBANISTICA

6.1 Acuerdos y/o Decretos Reglamentarios.

- ✓ Documento técnico de soporte – formulario, revisión y ajuste del EOT.
- ✓ Plan de Ordenamiento Territorial 2004.

6.2 Área de Actividad.

El sector en que se encuentra ubicado el predio denominado “La Esperanza” desarrolla actividad de ganadera de cría y ceba doble propósito, también se practica la agricultura transitoria y semipermanente en mínima escala,

6.3 Usos de suelo.

Esta clase de suelo se encuentra constituido por las áreas del terreno municipal destinados a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos

naturales y actividades análogas, así como los usos y actividades desarrolladas en áreas suburbanas y centros poblados rurales.

SUELOS AGROLÓGICOS CLASES III Y VIII:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015, constituyen suelos de protección en suelo rural "las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales". Dentro de esta categoría se incluyen, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 19869, los suelos que, según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal. Con fundamento en lo anterior, constituyen suelo de protección los suelos pertenecientes a las siguientes clases que están presentes en el territorio de El Castillo. Clase III. Corresponden a las planicies aluviales de los ríos Ariari, La Cal, Yamanes y Uruimes; son suelos destinados a la producción de agrícola y seguridad alimentaria.

7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

7.1 Tipo de Inmueble.

Rural-pecuario.

7.2 Forma.

Rectángulo irregular.

7.3 Topografía.

Levemente ondulada pedregoso.

7.4 Frente.

El predio que nos ocupa tiene carretable vecinal al medio.

7.5 Aspectos Favorables.

- ✓ El predio cuenta con vivienda y corral.
- ✓ Cuenta con potreros definidos.
- ✓ Cercas perimetrales y divisorias en buen estado.

7.6 Aspectos Desfavorables.

- ✓ La vía destapada no favorece en invierno.
- ✓ La ubicación del predio no favorece en cuanto a seguridad.

8. AVALUO COMERCIAL.

8.1 Método Comparativo de Mercado.

Se utiliza en el avalúo de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables, existentes en un mercado abierto, se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventas recientes, operaciones de renta o alquiler y que mediante una homologación de los datos obtenidos permitan al Avaluador estimar un valor de mercado, el supuesto que justifica el empleo de este método, se basa en que un inversionista no pagara más por una propiedad, que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable, disponible en el mercado.

- Muestras.

METODO COMPARATIVO DE MERCADO	
FECHA	25 de marzo de 2020
NOMBRE PREDIO	"La Esperanza"
VEREDA	Caño Leche
MUNICIPIO	El Castillo
PERITO	Fabiola Cruz Soto
SOLICITADO POR	Juzgado Promiscuo Municipal del Castillo

AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 14 de 26

NOMBRES	TELEFONO	PROFESION	VALOR HA TERRENO
Humberto Ortiz	3504917127	Propietario	\$ 3.000.000
Miguel Gonzales	3134301440	Perito	\$ 3.500.000
Francisco Gómez	3112821758	Perito	\$ 3.000.000
Juan Carlos Osorio	3143700766	Agrónomo	\$ 2.500.000
Jorge Londoño	3142162275	Propietario	\$ 3.000.000

NUMERO DE MUESTRAS	5
MEDIA	\$3.000.000
DESVIACION ESTANDAR	176.776
COEFICIENTE DE VARIACION	5,89 %
VALOR HA	\$ 3.000.000

✓ **Media Aritmética:**

$$X = (15.000.000/5) = \$ 3.000.000$$

✓ **Desviación Estándar:**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{N-1}}$$

$$\begin{aligned} 1. (3.000.000 - 3.000.000)^2 &= 0 \\ 2. (3.500.000 - 3.000.000)^2 &= 250.000.000.000 \\ 3. (3.000.000 - 3.000.000)^2 &= 0 \\ 4. (2.500.000 - 3.000.000)^2 &= 250.000.000.000 \\ 5. (3.000.000 - 3.000.000)^2 &= 0 \end{aligned}$$

$$S = \sqrt{\frac{500.000.000.000}{4}} = \frac{707.106.781.186}{4}$$

$$S = 176.776$$

✓ **Coefficiente de Variación:**

$$V = (S/X) * 100$$

$$V = (176.776/3.000.000) * 100 = 5,89 \%$$

**AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 15 de 26

Art 11 Res 620 1998 IGAC: Cuando el coeficiente de variación sea inferior a más o menos 7.5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Valor Asumido Ha de Terreno **\$ 3.000.000** este es el valor comercial razonable para una hectárea de terreno en el sector.

Bajo la gravedad de juramento manifiesto: no se encuentran ofertas dispuestas al mercado en el sector

AVALUO

DESCRIPCION	AREA	VALOR UNIDAD	V/ TOTAL
Valor Terreno	41Ha 6000Mts ²	\$ 3.000.000Ha	\$ 124.800.000
TOTAL \$ 124.800.000			

INDICADORES ECONOMICOS

DÓLAR	\$3.174,11
PETROLEO	USD \$52,73
CAFÉ	USD \$107,20
EURO	\$3.602,10

CONCLUSION: El valor comercial del predio anteriormente descrito y relacionado alcanza de manera razonable la suma de **Ciento Veinte Cuatro Millones Ochocientos Mil Pesos (\$124.800.000) M/cte.**, las mejoras hacen parte integral del mismo.

9. METODOLOGIA EMPLEADA.

Bajo la gravedad del juramento manifiesto: al realizar el recorrido por el sector no se encontraron predio dispuestos a la venta, es por esta razón que se tiene en cuenta la encuesta realizada a personas idóneas en el tema.

10. SUSTENTACION DEL AVALUO.

Se analizaron valores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces están bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra rural tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues los valores de las propiedades se derivan del uso al que se les someta.

Se consideraron también los centros de atracciones económicas existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conectividad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes de valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

11. VIGENCIA DEL AVALUO.

De acuerdo con el Numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 del 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedido por el ministerio de desarrollo económico, el presente avalúo **tiene una vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se puede conservar. Adicionalmente, ésta opinión de valor, pudiera verse alterada por la ocurrencia de situaciones no previsibles por el tasador al momento de la realización del avalúo, como por ejemplo decretos o regulaciones o afectaciones de contenido urbanístico, calamidades naturales, etc. Que obviamente afectarían los parámetros y variables que forman valor y en consecuencia la vigencia del avalúo sucumbiría ante nuevas realidades en el sector y que afecten al inmueble.

12. ANEXOS.

- ✓ Plano político administrativo rural del Castillo Meta.
- ✓ Prin scrin del Geoportal del IGAC.
- ✓ Copia de certificado de tradición y libertad.
- ✓ Copia certificado catastral.
- ✓ Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A).
- ✓ Registro Fotográfico.

Certifico: personalmente realicé la visita ocular al predio, elaboré el presente informe teniendo en cuenta los documentos relacionados en el presente informe y el estado de conservación de la mejora allí establecida, no tengo ningún interés económico en él, que lo aquí expresado es correcto según mi leal saber y entender, que el informe fue hecho sin ningún tipo de presión, que los conceptos emitidos solo me son imputables y por lo tanto me comprometen.

En los anteriores términos presento el avalúo comercial, el cual pongo a disposición del Despacho Judicial y las partes en litigio.

Manifiesto la disponibilidad para aclarar corregir o complementar el dictamen por mi presentado.

De la Señora Juez. Cordialmente.

FABIOLA CRUZ SOTO
RAA No. AVAL – 40774308.

AVALUO COMERCIAL
 PREDIO RURAL
 MUNICIPIO EL CASTILLO
 DEPARTAMENTO DEL META
 REPUBLICA DE COLOMBIA

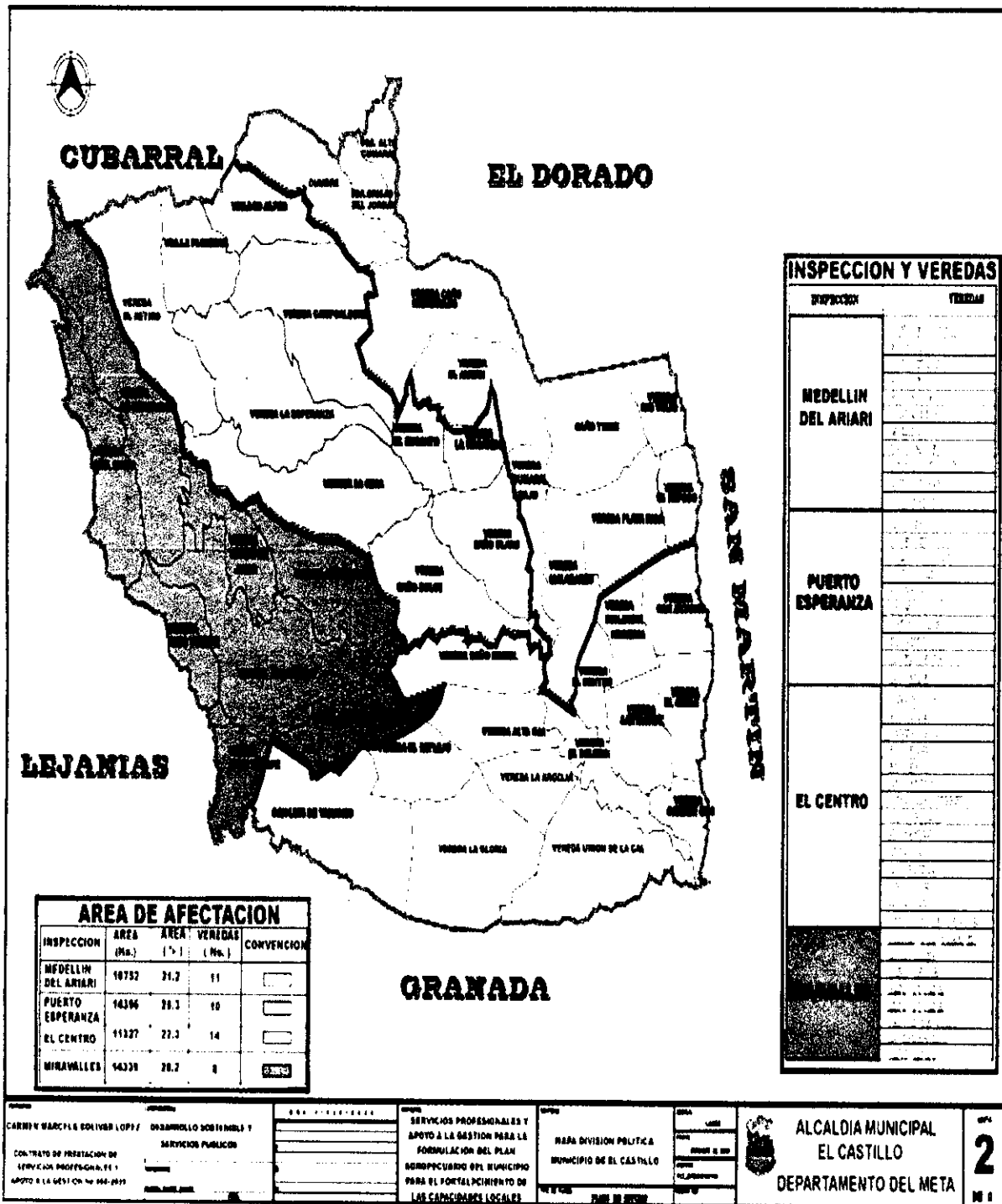
CODIGO

VERSION

FECHA

Página 18 de 26

✓ Plano de la división política administrativa rural del municipio del Castillo Meta.



**AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

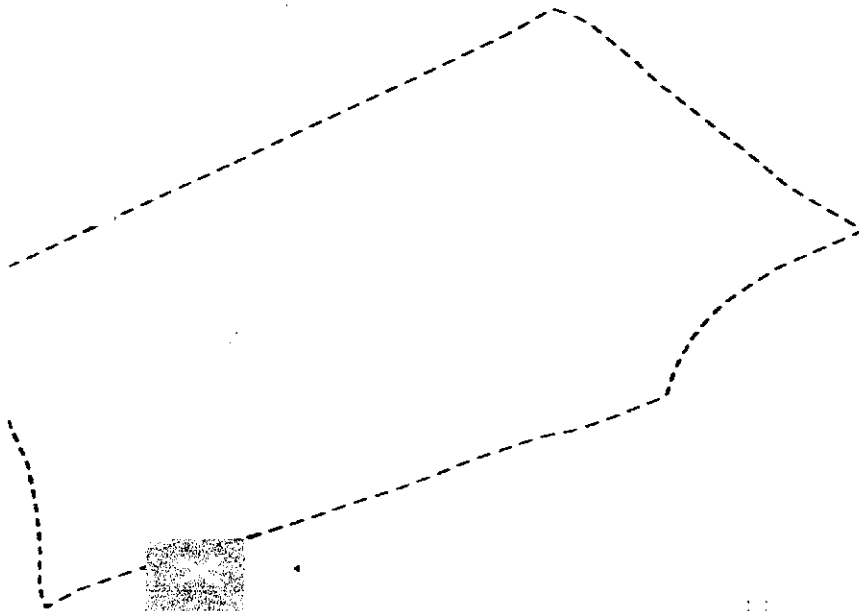
CODIGO

VERSION

FECHA

Página 19 de 26

✓ Prin scrin del Geoportal del IGAC.



Resultado

Departamento:

Municipio:

Código Predial

Nacional:

Código Predial:

Destino económico:

Dirección:

Área de terreno:

Área construida:

AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO
VERSION
FECHA

Pagina 20 de 26

✓ Copia de certificado de tradición y libertad.

SNR SUPLENTE DE NOTARIO
E REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN MARTIN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 181204861516780098

Nro Matricula: 236-57668

Pagina 1

Impreso el 4 de Diciembre de 2018 a las 03:26:34 PM

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

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL DE SAN MARTIN DEPTO META MUNICIPIO GRANADA VEREDA YAMANITOS

FECHA APERTURA 30-11-2009 RADICACION 0034 CON OFICIO DE 30-11-2009

CODIGO CATASTRAL 000 CATASTRAL ANT SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

RESOLUCION DE ADJUDICACION # 00530 POR EL INCORA CABIDA CUARENTA Y UNA (41) HTS 6000MTS2. PUNTO DE PARTIDA SE TOMO COMO TAL EL PUNTO #1, SITUADO AL SUROESTE DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS DE IRENARCO CASTAEDA, ELIAS SEGURA Y EL INTERESADO CONJUNDA ASI ESTE CON IRENARCO CASTAEDA EN 386MTS PUNTOS 1 A 5, NORESTE CON JESUS MARIA BERMUDEZ EN 650 71MTS PUNTOS 6 A 17 NORTE CON GUSTAVO GUTIERREZ EN 36825MTS PUNTOS 17 A 22 NOROESTE CON GUIS ANGEL GUTIERREZ EN 91.46MTS PUNTOS 22 A 23, OESTE CON SALVADOR MUÑOZ EN 1.018.96MTS CAVO SECO AL MEDIO PUNTOS 23 A 34 SUROESTE CON ELIAS SEGURA EN 594MTS PUNTOS 34 A 1 Y ENCIERRA

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION TERRENO BALDIO "LA ESPERANZA"

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integracion y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-07-1972 Radicacion: 2009-30111

Dec: RESOLUCION 00530 DEL 31-05-1972 INCORA DE VILLAVICENCIO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0103 ADJUDICACION BALDIO

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

DE: INCORA

A: OVALUNA BLANCA FLOR

CC# 21198997 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 11

SALVEDADES. (Información Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 0

Nro correccion: 1

Radicacion: C2009-173

Fecha: 09-12-2009

LO CORREGIDO EN AREA SEGUN RESOL 0280 DEL 09-12-09 VALE

**AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO

VERSION

FECHA

Pagina 21 de 26

✓ Copia de certificado catastral.



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

7119-548823-79397-0

El INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI certifica que OTALORA SEGURA BLANCA-FLORES identificada en CEDULA DE CULACANIA No. 21198997 se encuentra inscrita en la base de datos catastral del IGAC con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO:50-META

MUNICIPIO:251-EL CASTILLO

NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0002-0061-0-00-00-0000

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0002-0061-000

DIRECCIÓN:LA ESPERANZA VDA CANO DE LECHE

MATRÍCULA:102020900468720121

ÁREA TERRENO:41 Ha 6000.00m²

ÁREA CONSTRUIDA:141.0 m²

AVALÚO:\$ 31.959.000

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento
Cedula de Ciudadanía

Número de documento
000021198997

Nombre
OTALORA SEGURA BLANCA-FLORES

El presente certificado se expide para JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE EL CASTILLO a los 10 días de mayo de 2019

CESAR AUGUSTO BÓRIGA SÁNCHEZ
Firmante del Documento Catastral

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Indicativa de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi: "La inscripción en el catastro constituye título de dominio por tanto los actos que tengan por título o una posesión".

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín y los municipios del departamento de la Guajira.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web

<http://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>

Se recomienda tener el número de certificado catastral o dirigirse a las oficinas del catastro electrónico: atenc@igac.gov.co

**AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 22 de 26

✓ **Registro Abierto de Avaluador (R.A.A)**



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

22 de Junio de 2018

El señor(a) **FABIOLA CRUZ SOTO** identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 40774308, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL 40774308**.

A momento de expedición de este certificado, el registro de señor(a) **FABIOLA CRUZ SOTO** se encuentra **Activo**, se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: **CARRERA 9 No. 13B-29 BARRIO MANGALES**
Teléfono: **3112131155**
Correo Electrónico: **cruz_soto26@hotmail.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) **FABIOLA CRUZ SOTO**, identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 40774308.

El(la) señor(a) **FABIOLA CRUZ SOTO** 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 por 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 aquí contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACION

be260afe

Página 1 de 12

**AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 23 de 26



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 cuatro (04) días del mes de Febrero de 2019 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 24 de 26

REGISTRO FOTOGRAFICO

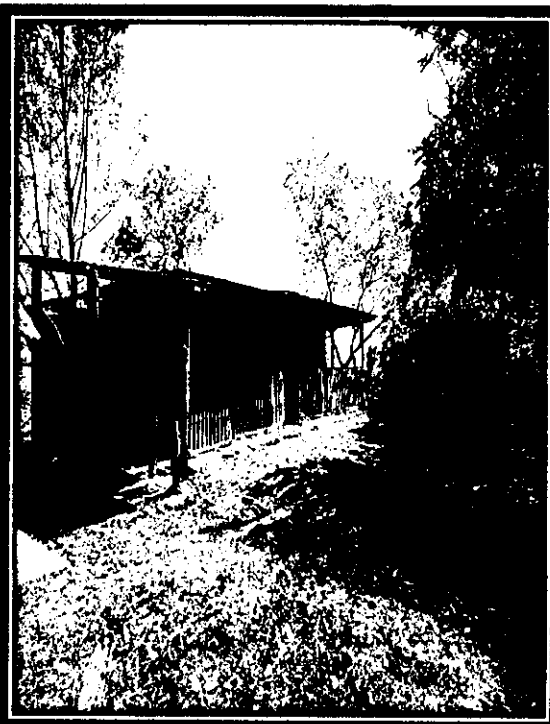
**AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO

VERSION

FECHA

Pagina 25 de 26



**AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO

VERSION

FECHA

Pagina 26 de 26



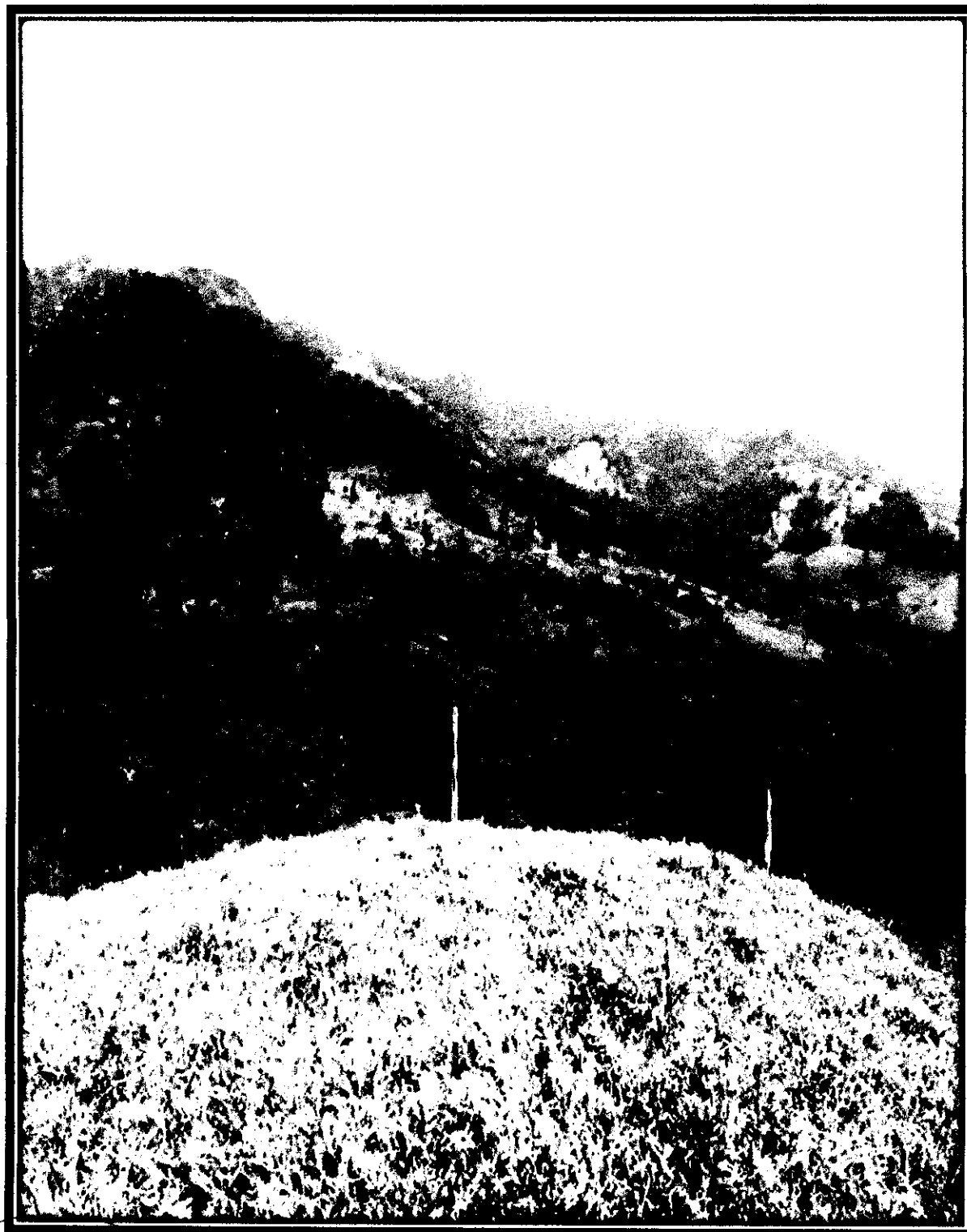
AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 1 de 26



INDICE

	Pag.
INTRODUCCION	4
PROPOSITO DEL AVALUO	5
1. MEMORIA DESCRIPTIVA	6
1.1 Nombre del propietario	6
1.2 Ubicación geográfica del Municipio	6
1.3 División político administrativa	7
1.4 Ubicación del predio dentro del municipio	7
1.5 Ubicación del predio según el sector	7
1.6 Destinación actual del predio	7
1.7 Mejoras	8
1.8 Descripción de las mejoras	8
2. ASPECTOS JURIDICOS	8
2.1 Titulación	8
2.2 Matricula inmobiliaria	9
2.3 Cedula catastral	9
2.4 Afectaciones y gravámenes	9
3. MARCO LEGAL VALUATORIO	9
3.1 Documentos Suministrados	9
3.2 Otros documentos consultados	9
4. LINDEROS	9
4.1 Área	9
5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION	9
5.1 Delimitación de la vereda	9
5.2 Actividades predominantes	10
5.3 Vías de acceso	10
5.4 Redes de servicios públicos	10
5.5 Transporte público	10
5.6 Perspectivas de valorización	10
5.7 Comentarios generales	10
6. REGLAMENTACION URBANISTICA	10
6.1 Acuerdo y/o Decretos	10
6.2 Área de actividad	10
6.3 Usos de suelo	11
7. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO	11
7.1 Tipo de inmueble	11
7.2 Forma	11
7.3 Topografía	11

AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 3 de 26

7.4 Frente	12
7.5 Aspectos favorables	12
7.6 Aspectos desfavorables	12
8. AVALÚO COMERCIAL	12
8.1 Método comparativo de mercado	12
9. METODOLOGÍA EMPLEADA	15
10. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO	15
11. VIGENCIA DEL AVALÚO	15
12. ANEXOS	15

INTRODUCCION

Fabiola Cruz Soto, Perito Avaluador, Identificada con C.C. N° 40.774.308 expedida en Florencia Caquetá, me complace dirigirme a su señoría en calidad de tasadora con RAA-AVAL/40774308 expedido por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA, y certificado en competencia laboral (Norma ISO 17024) y experiencia emitida por la Lonja Corpolonjas, en las categorías inmuebles urbanos y rurales, con más de 18 años de experiencia participando como auxiliar de la justicia para la Rama Judicial y parte privada con R.A.A vigente en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos.
- Inmuebles Rurales.
- Inmuebles Especiales.
- Maquinaria y Equipo.

Por medio del presente realizo avalúo comercial técnico en el siguiente orden:

El informe pericial es realizado el día 25 de marzo de 2020, por Fabiola Cruz Soto, a solicitud expresa del **Juzgado Promiscuo Municipal del Castillo Meta**, con el fin de que se realice conforme al ART.226 del C.G.P. como medio de prueba y soporte para el Despacho Judicial, dentro del proceso de **Sucesión Intestada** radicado bajo el N°505214089001-2018-00124-00 de **Blanca Flor Otálora de Segura y José Elías Segura Garay**.

El informe pericial o dictamen pericial: un medio de prueba en virtud del cual una persona con conocimientos especializados o técnicos (perito judicial), que el órgano judicial no tiene, pero ajeno al proceso, las aporta al mismo para que el juez pueda valorar mejor la naturaleza de los elementos o hechos de prueba, sin olvidar que el peritaje debe referirse precisamente a conceptos, juicios y experiencias propias de un saber especializado.

Avalúo Comercial: es la estimación del valor comercial de un inmueble, teniendo en cuenta sus características físicas, de uso, de investigación y análisis de mercado.

Para la preparación de este informe pericial, se ha cumplido con los **PRINCIPIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS** y con estándares nacionales e internacionales que aplican para la realización de estos "Dictámenes Periciales",



**AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 5 de 26

Especialmente los establecidos por las Normas ICONTEC – RNA “NTS S 03 y 04” y el código General del Proceso.

Los estudios y análisis fueron realizados tomando como base cierta, la información suministrada por los interesados.

La perita, no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente informe.

El predio objeto de avalúo comercial alcanza un valor razonable de **Ciento Veinte Cuatro Millones Ochocientos Mil Pesos (\$133.650.000) M/cte.**

Fabiola Cruz Soto
FABIOLA CRUZ SOTO

RAA/No. AVAL - 40774308

Auxiliar de la Justicia – Perito Avaluador

PROPOSITO DEL AVALUO

El propósito de este avalúo es determinar el valor comercial actual del predio rural denominado "**Selva Chiquita**", teniendo en cuenta su ubicación, aspecto físico, aspecto socioeconómico y demás que tengan que ver con dicho predio, este identificado con matrícula inmobiliaria N° **236-57669** de la oficina de Instrumentos Públicos de San Martín Meta, con cedula catastral N° **000100020059000**, ubicado en la Vereda Caño Leche del Municipio del Castillo Departamento del Meta.

DEFINICION DEL VALOR COMERCIAL O DE MERCADO

El valor comercial utilizado en este informe se define como el precio más probable que en términos de dinero el inmueble se comercializaría en un mercado abierto competitivo, dadas las condiciones o requisitos para una venta o compra justa, en el cual el vendedor o comprador actuarían libremente, con pleno conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afecten el inmueble, asumiendo que el predio no es afectado por algún estímulo indebido.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1 Nombre del Propietario.

Segura José Elías.

1.2 Ubicación Geográfica del Municipio del Castillo.

Por su cercanía con el piedemonte tiene una variedad de clima y una riqueza hídrica.

El Castillo es bañado por los ríos Ariari, Guape, La Cal y por los caños Yamanes, Uruimes, Pereira, Brasil, Embarrado, Dulce, Cumaral y otros; y por las quebradas Cristalina y Sardinata

Se encuentra localizado al sur occidente del Meta y limita al norte con el Municipio de Cubarral, al sur río Guape marca su límite con los Municipios de Lejanías, al oriente, el río Ariari lo separa los Municipios de San Martín y Granada y al occidente limita con el Municipio de Lejanías.

El territorio Municipal después de limitado y extraído de parte de su territorio el Municipio del Dorado, tiene un área de 64.366.80 HA localizados a 530 mts sobre el nivel del mar y con una temperatura promedio de 28°

Límites del municipio:

Se encuentra localizado al sur occidente del Meta y limita al norte con el Municipio de Cubarral, al sur río Guape marca su límite con los Municipios de Lejanías, al oriente, el río Ariari lo separa los Municipios de San Martín y Granada y al occidente limita con el Municipio de Lejanías.

- Extensión total: 693 kms2 Km2
- Extensión área urbana: 1 kms2 Km2
- Extensión área rural: 692 kms2 Km2.
- Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 530mtrs.
- Temperatura media: 28°C°.

1.3 División Político Administrativa.

El municipio lo conforman 11 centros poblados.

La zona rural la conforman 84 veredas georreferenciadas, con respecto a su ubicación en la margen izquierda o derecha del río Guejar, además del casco urbano.

1.4 Ubicación del Predio dentro del Municipio.

La Vereda Caño Leche se encuentra ubicado al suroccidente del Municipio del Castillo departamento del Meta Republica de Colombia.

1.5 Ubicación del Predio Según Sector.

El predio denominado "La Esperanza" se encuentra ubicado al nororiente de la Vereda Caño Leche del Municipio del Castillo Departamento del Meta.

1.6 Destinación Actual del Inmueble.

El inmueble objeto de avalúo comercial es destinado económicamente a la explotación ganadera.

1.7 Mejoras.

El predio objeto de avalúo comercial cuenta con las siguientes mejoras.

- ✓ Cercas en alambre.
- ✓ Potreros en pasto bracharia.

1.8 Descripción de las Mejoras.

- ✓ **Cercas:** perimetrales y divisorias en alambre de púas a tres hilos sostenidos sobre postadura de madera.
- ✓ **Potreros:** cuatro potreros en pasto tipo bracharia.

2. ASPECTOS JURIDICOS.

2.1 Titulación.

Según Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria N° 236-57669 el predio denominado "**La Esperanza**", en su anotación N°001 de fecha 11/07/1972, mediante Resolución N°0523 del 31/05/1972 Incora Villavicencio, el predio objeto de avalúo fue adjudicado a la señora Otálora Blanca Flor.

2.2. Matricula Inmobiliaria.

232-57668 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martin

2.3 Cedula Catastral.

000100020059000 del IGAC.

NOTA: la Información Jurídica Consignada en este estudio no corresponde al estudio formal de títulos.

2.4 Afectaciones y Gravámenes.

Según Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria N° 236-67669 este predio no registra ningún tipo de gravamen.

3. MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN.

Normas y Guías de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y del Servicio de Avalúos – USN AVSA del ICONTEC-R.N.A. Así:

- ✓ Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02 "Contenido de Informes de Valuación de Inmuebles rurales".
- ✓ Guía Técnica Sectorial Colombia GTS G 02 "Conceptos y Principios Generales de la Valuación" de septiembre 10 de 2009.
- ✓ Norma Técnica Sectorial Colombia NTS S 03 "Contenidos de Informes de Valuación".
- ✓ Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS S 04 "Código de Conducta del Valuador". Septiembre 10 de 2009. Adopción modificada (MOD) respeto al documento de referencia. Normas Internacionales de Valuación del IVSC. Código de Conducta. Edición en español: Séptima Edición 2005, 57-65 p.
- ✓ Resolución 620 del 28 de septiembre de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC.

3.1 Documentos Suministrados.

- ✓ Copia del Certificado de Tradición y Libertad del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 236-57669.
- ✓ Recibo de la secretaria de hacienda.

3.2 Otros Documentos Consultados.

- ✓ EOT del Municipio del Castillo.
- ✓ Información Catastral del Portal del IGAC.

4. LINDEROS.

Linderos tomados del certificado de tradición y libertad.

Punto de Partida: se tomó como tal el **punto N°1**, situado al suroeste donde concurren las colindancias de Julio Reyes, Blanca Flor Otálora, y el interesado

colindo así: **SUR:** con Blanca Flor Otálora, en 738 metros, punto del 1 al 10. **ESTE:** con Francisco Téllez en 98 metros, puntos del 10 al 12, con María Mondragón en 176 metros, puntos del 12 al 14, con Tirso García en 425 metros, puntos del 14 al 24. **NORESTE:** con Camilo Rico en 23 metros, puntos del 24 al 25, con Irenarco Castañeda en 267 metros, puntos del 25 al 28. **NORTE:** con Blanca Flor Otálora en 594 metros, puntos del 28 al 34. **OESTE:** con Salvador Muñoz en 402 metros, Caño Seco al medio, puntos 34 al 40, con Luis García en 155 metros, puntos 40 al 43, con Julio Reyes en 32 metros, punto 43 al 1 y encierra.

Área del Predio.

El predio denominado "**Selva Chiquita**" cuenta con un área superficial de 49Has 5000M², según certificado de tradición y libertad.

5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACION.

5.1 Delimitación de la vereda Caño Leche.

- ✓ **Norte** : Limita con la Vereda La Cima.
- ✓ **Sur** : Limita con la vereda de Miravalles.
- ✓ **Oriente** : Limita con las Veredas Caño Dulce y Caño Brasil.
- ✓ **Occidente** : Limita con la Vereda 20 de Julio.

5.2 Actividad Predominante del Sector.

Agropecuaria, pecuaria en mayor escala y agrícola en menor escala.

5.3 Vías de Acceso al Sector.

Al sector se ingresa a través de la vía destapada que del Castillo conduce al Dorado.

5.4 Redes de servicio Público.

El sector no cuenta con servicios públicos.

5.5 Transporte Público.

Por el sector transita cootranscastillo, cubriendo una línea diaria.

5.6 Perspectivas de Valorización.

Lentas, teniendo en cuenta la ubicación, distancia, y aspecto topográfico del predio, vía de acceso, es decir, existe un estancamiento económico anual.

5.7 Comentarios Generales.

Sector pecuario en mayor escala, donde se practica la ganadería extensiva de cría de ceba doble propósito, agrícola en menor escala, de cultivos transitorios.

6. REGLAMENTACION URBANISTICA

6.1 Acuerdos y/o Decretos Reglamentarios.

- ✓ Documento técnico de soporte – formulario, revisión y ajuste del EOT.
- ✓ Plan de Ordenamiento Territorial 2004.

6.2 Área de Actividad.

El sector en que se encuentra ubicado el predio denominado “Selva Chiquita” desarrolla actividad de ganadera de cría y ceba doble propósito, también se practica la agricultura transitoria y semipermanente en mínima escala,

6.3 Usos de suelo.

Esta clase de suelo se encuentra constituido por las áreas del terreno municipal destinados a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, así como los usos y actividades desarrolladas en áreas suburbanas y centros poblados rurales.

SUELOS AGROLÓGICOS CLASES III Y VIII:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015, constituyen suelos de protección en suelo rural “las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales”. Dentro de esta categoría se incluyen, entre otros, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 del Decreto-ley 1333 de 19869, los suelos que, según la clasificación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, pertenezcan a las clases I, II y III, y aquellos correspondientes a otras clases agrológicas, que sean

necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal. Con fundamento en lo anterior, constituyen suelo de protección los suelos pertenecientes a las siguientes clases que están presentes en el territorio de El Castillo. Clase III. Corresponden a las planicies aluviales de los ríos Ariari, La Cal, Yamanes y Uruimes; son suelos destinados a la producción de agrícola y seguridad alimentaria.

7. CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO.

7.1 Tipo de Inmueble.

Rural-pecuario.

7.2 Forma.

Rectángulo irregular.

7.3 Topografía.

Levemente ondulada pedregoso.

7.4 Frente.

El predio que nos ocupa tiene carreteable vecinal al medio.

7.5 Aspectos Favorables.

- ✓ El predio cuenta con vivienda y corral.
- ✓ Cuenta con potreros definidos.
- ✓ Cercas perimetrales y divisorias en buen estado.

7.6 Aspectos Desfavorables.

- ✓ La vía destapada no favorece en invierno.
- ✓ La ubicación del predio no favorece en cuanto a seguridad.

8. AVALUO COMERCIAL.

8.1 Método Comparativo de Mercado.

Se utiliza en el avalúo de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables, existentes en un mercado abierto, se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventas recientes, operaciones de renta o alquiler y que mediante una homologación de los datos obtenidos permitan al Avaluador estimar un valor de mercado, el supuesto que justifica el empleo de este método, se basa en que un inversionista no pagara más por una propiedad, que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable, disponible en el mercado.

- Muestras.

METODO COMPARATIVO DE MERCADO

FECHA	25 de marzo de 2020
NOMBRE PREDIO	"Selva Chiquita"
VEREDA	Caño Leche
MUNICIPIO	El Castillo
PERITO	Fabiola Cruz Soto
SOLICITADO POR	Juzgado Promiscuo Municipal del Castillo

NOMBRES	TELEFONO	PROFESION	VALOR HA TERRENO
Humberto Ortiz	3504917127	Propietario	\$ 3.000.000
Miguel Gonzales	3134301440	Perito	\$ 3.000.000
Francisco Gómez	3112821758	Perito	\$ 2.500.000
Juan Carlos Osorio	3143700766	Agrónomo	\$ 2.500.000
Jorge Londoño	3142162275	Propietario	\$ 2.500.000

NUMERO DE MUESTRAS	5
MEDIA	\$2.700.000
DESVIACION ESTANDAR	136.930
COEFICIENTE DE VARIACION	5,07 %
VALOR HA	\$ 2.700.000

✓ **Media Aritmética:**

$$X = (13.500.000/5) = \$ 2.700.000$$

✓ **Desviación Estándar:**

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - X)^2}{N-1}}$$

1. $(3.000.000 - 2.700.000)^2 = 90.000.000.000$
2. $(3.000.000 - 2.700.000)^2 = 90.000.000.000$
3. $(2.500.000 - 2.700.000)^2 = 40.000.000.000$
4. $(2.500.000 - 2.700.000)^2 = 40.000.000.000$
5. $(2.500.000 - 2.700.000)^2 = 40.000.000.000$

$$S = \sqrt{\frac{300.000.000.000}{4}} = \frac{547.722.557505}{4}$$

$$S = 136.930$$

✓ **Coefficiente de Variación:**

$$V = (S/X) * 100$$

$$V = (136.930/2.700.000) * 100 = 5,07 \%$$

Art 11 Res 620 1998 IGAC: Cuando el coeficiente de variación sea inferior a más o menos 7.5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Valor Asumido Ha de Terreno **\$ 2.700.000** este es el valor comercial razonable para una hectárea de terreno en el sector.

Bajo la gravedad de juramento manifiesto: no se encuentran ofertas dispuestas al mercado en el sector

AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 15 de 26

AVALUO

DESCRIPCION	AREA	VALOR UNIDAD	VI TOTAL
Valor Terreno	41Ha 6000Mts ²	\$ 2.700.000Ha	\$ 133.650.000
TOTAL \$ 133.650.000			

INDICADORES ECONOMICOS

DÓLAR	\$3.174,11
PETROLEO	USD \$52,73
CAFÉ	USD \$107,20
EURO	\$3.602,10

CONCLUSION: El valor comercial del predio anteriormente descrito y relacionado alcanza de manera razonable la suma de **Ciento Treinta y Tres Millones Seiscientos Cincuenta Mil Pesos (\$133.650.000) M/cte.**, las mejoras hacen parte integral del mismo.

9. METODOLOGIA EMPLEADA.

Bajo la gravedad del juramento manifiesto: al realizar el recorrido por el sector no se encontraron predio dispuestos a la venta, es por esta razón que se tiene en cuenta la encuesta realizada a personas idóneas en el tema.

10. SUSTENTACION DEL AVALUO.

Se analizaron valores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces están bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra rural tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues los valores de las propiedades se derivan del uso al que se les someta.

Se consideraron también los centros de atracciones económicas existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conectividad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad. Son incidentes de valor otros elementos como los materiales de construcción, los acabados, el estado de conservación, el mayor y mejor uso, el diseño arquitectónico y la distribución interior del inmueble, la estratificación y el entorno.

11. VIGENCIA DEL AVALUO.

De acuerdo con el Numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 del 2000 y con el artículo 19 del decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedido por el ministerio de desarrollo económico, el presente avalúo **tiene una vigencia de un (1) año** a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se puede conservar. Adicionalmente, ésta opinión de valor, pudiera verse alterada por la ocurrencia de situaciones no previsibles por el tasador al momento de la realización del avalúo, como por ejemplo decretos o regulaciones o afectaciones de contenido urbanístico, calamidades naturales, etc. Que obviamente afectarían los parámetros y variables que forman valor y en consecuencia la vigencia del avalúo sucumbiría ante nuevas realidades en el sector y que afecten al inmueble.

12. ANEXOS.

- ✓ Plano político administrativo rural del Castillo Meta.
- ✓ Prin scrin del Geoportal del IGAC.
- ✓ Copia de certificado de tradición y libertad.
- ✓ Copia certificado catastral.
- ✓ Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A).
- ✓ Registro Fotográfico.

Certifico: personalmente realicé la visita ocular al predio, elaboré el presente informe teniendo en cuenta los documentos relacionados en el presente informe y el estado de conservación de la mejora allí establecida, no tengo ningún interés económico en él, que lo aquí expresado es correcto según mi leal saber y entender, que el informe fue hecho sin ningún tipo de presión, que los conceptos emitidos solo me son imputables y por lo tanto me comprometen.

**AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 17 de 26

En los anteriores términos presento el avalúo comercial, el cual pongo a disposición del Despacho Judicial y las partes en litigio.

Manifiesto la disponibilidad para aclarar corregir o complementar el dictamen por mi presentado.

De la Señora Juez. Cordialmente.

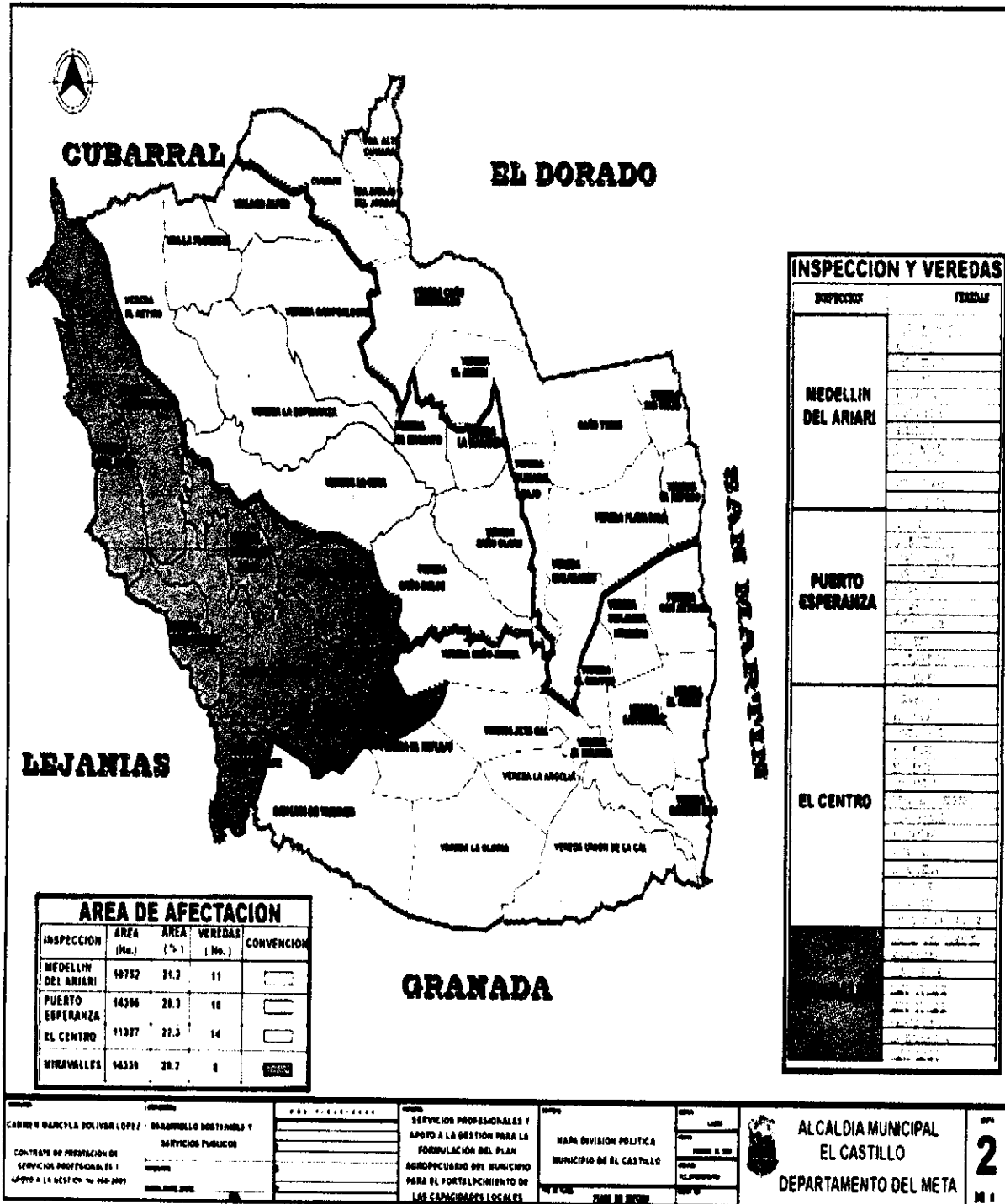
Fabiola Cruz Soto
FABIOLA CRUZ SOTO
RAA No. AVAL - 40774308.

**AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO
VERSION
FECHA

Página 18 de 26

✓ Plano de la división política administrativa rural del municipio del Castillo Meta.



AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

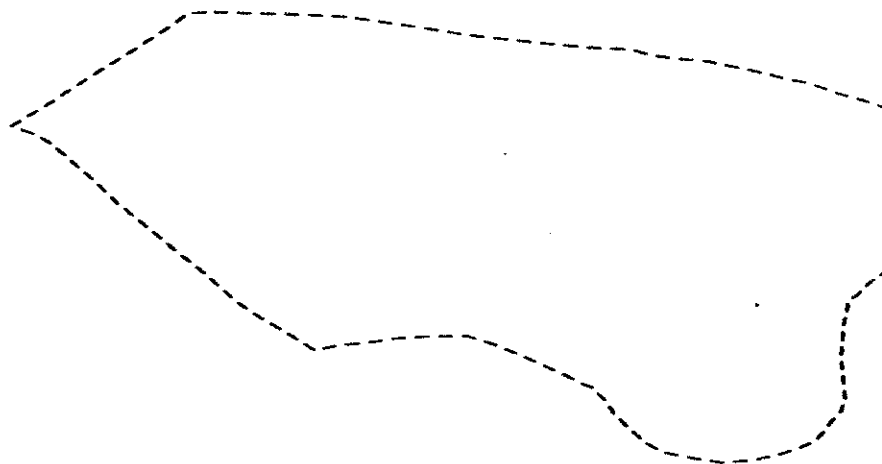
CODIGO

VERSION

FECHA

Pagina 19 de 26

✓ Prin scrin del Geoportal del IGAC.



Departamento:

Municipio:

Código Predial

Nacional:

Código Predial:

Destino económico:

Dirección:

Área de terreno:

Área construida:

Construcción 1

- ✓ Copia de certificado de tradición y libertad.

 Sistema Nacional de Registro	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN MARTIN CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
--	---

Certificado generado con el Pin No: 181204944916778171	Nro Matricula: 236-57669
--	--------------------------

Página 1

Impreso el 4 de Diciembre de 2018 a las 02:55:33 PM

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

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

LIBRO REGISTRAL 108 - SAN MARTIN DEPTO META MUNICIPIO GRANADA VEFEDA GRANADA
 FECHA APERTURA 01/12/2009 RADICACION 0035 CON OFICIO DE 01/12/2009
 CODIGO CATASTRAL 000 CATASTRAL ANT SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

RESOLUCION DE ADJUDICACION # 0523 DE MAYO 30/72 CABIDA DE CUARENTA Y NUEVE (49) HTS 5000 MTS². PUNTO DE PARTIDA SE TOMO COMO TAL EL PUNTO N° 1, SITUADO AL SURESTE DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS DE JULIO REYES, BLANCA FLOR OTALORA Y EL INTERESADO COLINDA ASI SUR CON BLANCA FLOR OTALORA EN 38MTS PUNTOS 1 A 10, ESTE CON FRANCISCO TELLEZ EN 38MTS PUNTOS 10 A 12 CON MARIA MONDRAGON EN 176MTS PUNTOS 12 A 14 CON TIRSO GARCIA EN 425MTS PUNTOS 14 A 24, NORESTE CON CAMILO RICO EN 23MTS PUNTOS 24 A 25 CON IRENARCO CASTAEDA EN 287MTS PUNTOS 25 A 28 NORTE CON BLANCA OTALORA EN 594MTS PUNTOS 28 A 34, OESTE CON SALVADOR MUÑOZ EN 402MTS CARA SENO AL MEDIO PUNTOS 34 A 40 CON LUIZ GARCIA EN 155MTS PUNTOS 40 A 43 CON JULIO REYES EN 32MTS PUNTOS 43 A 1 Y ENCIERRA.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
 Tipo Predio: RURAL

3) SIN DIRECCION TERRENO BALDIO "SE VA CHIGUITA" *Lo Esperanza*

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integracion y otros

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11/07/1972 Radicacion: 20hs-30110

Del RESOLUCION 0523 DEL 31/05/1972 INCORP DE VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

Especificación MODO DE ADQUISICION: 0193 ADJUDICACION BALDIOS

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

A SEGURA JOSE ELIAS

CCC# 3280631 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "1"

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

**AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO

VERSION

FECHA

Pagina 21 de 26

✓ Copia de certificado catastral.



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA

4211-735310-40296-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que SEGURA GARAY JOSE-ELIAS identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 3280631 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios

DEPARTAMENTO:50-META

MUNICIPIO:25-EL CASTILLO

NÚMERO PREDIAL:00-01-00-00-0002-0059-0-00-00-0000

NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:00-01-0002-0059-000

DIRECCIÓN:SELVA CHIQUITA VDA CANO DE LECHE

MATRÍCULA:102021000470720122

ÁREA TERRENO:49 Ha 5000 00m²

ÁREA CONSTRUIDA:40.0 m²

AVALÚO:\$ 67 520 000

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento
CEDULA DE CIUDADANIA

Número de documento
000003280631

Nombre
SEGURA GARAY JOSE-ELIAS

El presente certificado se expide para JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL CASTILLO a los 10 días de mayo de 2019

CÉSAR AUGUSTO BORGIA SÁNCHEZ
Jefe de Oficina de Registro y Atención al Ciudadano

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 42 de la resolución No. 370 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la inscripción en el registro de dominio no constituye título de dominio ni sana los vicios que le preceden a una titulación o una posesión.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastrales de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín y los municipios de Bogotá, Barranquilla, Medellín y Bogotá.

La validez del presente documento puede ser consultada en la página web

<https://tramites.igac.gov.co/gettramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>

Para más información consulte el número de certificado catastral o envíe sus inquietudes al correo electrónico igac@igac.gov.co.

✓ Registro Abierto de Avaluador (R.A.A)



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 903795142

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

22 de Junio de 2018

El señor(a) FABIOLA CRUZ SOTO, identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 40774308, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL 40774308.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FABIOLA CRUZ SOTO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CARRERA 9 No. 13B-29 BARRIO MANGALES

Teléfono: 3112131155

Correo Electrónico: cruz_soto25@hotmail.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) FABIOLA CRUZ SOTO, identificado(a) con la Cedula de ciudadanía No. 40774308.

El(la) señor(a) FABIOLA CRUZ SOTO 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 a PIV, directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información actual contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACION

be260afe

**AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 23 de 26



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 cuatro (04) días del mes de Febrero de 2019 y tiene vigencia por (11) días calendario contados a partir de la fecha de expedición.

Firma _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 24 de 26

REGISTRO FOTOGRAFICO

AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA

CODIGO

VERSION

FECHA

Página 25 de 26



**AVALUO COMERCIAL
PREDIO RURAL
MUNICIPIO EL CASTILLO
DEPARTAMENTO DEL META
REPUBLICA DE COLOMBIA**

CODIGO

VERSION

FECHA

Pagina 26 de 26

