

Señor

**JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL MAPIRIPAN**

E.

S.

D.

**REFERENCIA:**

**Proceso:** REVINDICATORIO  
**Demandante:** JAIME SUAREZ CARVAJAL  
**Demandado:** CARLOS ALBERTO GUATAME NUPIA  
**Radicado:** 5032540890 01 2022-00006-00.

**ASUNTO:** EXCEPCIONES PREVIAS

**LAURA PAOLA RIVERA ARIAS**, mayor de edad y con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cedula de ciudadanía No. 1.098.731.301 de Bucaramanga, abogada con T.P. No. 359339 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada de la parte demandada en el proceso de la referencia, respetuosamente solicito a su despacho que procesa a efectuar las siguientes:

**DECLARACIONES**

Declarar probada la excepción previa de Falta de Jurisdicción o Competencia, establecida en el artículo 100, numeral 1 del Código General del Proceso y se proceda a remitirlo al señor Juez correspondiente.

**HECHOS**

**PRIMERO:** El día 22 del mes de junio del año 2022, fue radicada ante el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL MAPIRIPAN – META, demanda de proceso VERBAL REIVINDICATORIO promovido por JAIME SUAREZ CARVAJAL contra mi apoderado CARLOS ALBERTO GUATAME NUPIA, por el bien inmueble rural denominado “MIROLINDO”.

**SEGUNDO:** El día 22 del mes de junio del año 2022, el JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL MAPIRIPAN, mediante auto con Radicado No. 5032540890 01 2022-00006-00 admitió la demanda.

**TERCERO:** El inmueble MIROLINDO, identificado con el numero catastral No. 50325000100070023000, se encuentra ubicado en la vereda LA VIRGEN, Jurisdicción del Municipio de MAPIRIPAM, META.

**CUARTO:** Mediante avalúo con fecha del 21 de julio de 2022, el perito evaluador JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE con R.A.A. # AVAL 17415994 de la empresa AVALUADORES Y CONSTRUCTORES S.A.S con NIT No 900.831.830-7, estableció que el valor comercial del inmueble identificado en el numeral anterior, es de SETESIENTOS CICUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$758.913.675), el cual se anexa con el presente documento.

**QUINTO:** Tal como puede observarse, según lo que establece el avalúo comercial del inmueble MIROLINDO, las pretensiones del proceso superan los 150 salarios mínimos mensuales vigentes siendo de mayor cuantía según el Artículo 25, inciso 3.

**SEXTO:** Por lo anterior, me permito invocar la excepción previa de Falta de Jurisdicción y Competencia, regulada en Artículo 100 del Código General de Proceso, con el fin de que se envíe al juez competente en razón de su cuantía.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

1.- Las Excepciones Previas son aquel mecanismo de saneamiento del proceso que tiene la parte demandada para subsanar ciertos vicios de procedimiento previstos taxativamente por la ley, en el artículo 100 del Código General del Proceso.

Sobre el propósito de la excepción previa la jurisprudencia ha señalado que el que:

*“No es el de enervar las pretensiones, ni procura inmiscuirse con el fondo de la cuestión debatida con miras a extinguir el derecho sustancial reclamado sino, contrariamente, a impedir que el funcionario profiera una sentencia de fondo en la que aborde los aspectos sustanciales. Su objetivo fundamental es, pues, suspender, temporal o definitivamente, para oportunidad distinta, el fallo en ciernes; para decidirlo en otros términos, su formulación por el demandado está determinada por el interés de persuadir al funcionario judicial de no proferir en las condiciones evidenciadas el litigio, el fallo definitivo, habida cuenta de que en su parecer existen circunstancias especiales que afectan el procedimiento”.* **Corte Suprema de justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 15 de enero de 2010, exp. 1998-00181-01.**

2.- El numeral 1 del artículo 100 del Código General del Proceso, establece la excepción previa por FALTA DE JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA, que se da cuando la demanda está siendo conocida por un juez al que la ley no ha asignado la competencia.

3.- Conforme a lo que se establece en el inciso segundo del artículo 29 del Código General del Proceso en cuanto a la Prelación de Competencia, las reglas de competencia por razón del territorio se subordinan a las establecidas por la materia y por el valor.

Lo anterior entendiendo que en nuestro ordenamiento se ha dado mayor importancia al Factor Objetivo, que atiende a dos aspectos fundamentales para determinar la competencia y es según (I) la naturaleza del asunto y (II) la cuantía.

Siendo de interés de nuestro lo referente a cuantía, en especial al inciso tercero que se refiere a la MAYOR CUANTIA.

**ARTÍCULO 25. CUANTÍA.** Cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía.

Son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).

En este sentido la decisión de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia AC2434-2017, con radicación No. 11001-02-03- 000-2017-00508-00:

*“Entonces, como según el artículo 29 ibídem, «las reglas de competencia por razón del territorio se subordinan a las establecidas por la materia y por el valor», la acción recae en el estrado de categoría circuito de la región donde se ubica el predio, por ser el competente debido a dicho factor predominante”.*

**4.-** Teniendo en cuenta el AVALUO COMERCIAL realizado por parte perito evaluador JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE con R.A.A. # AVAL 17415994 de la empresa AVALUADORES Y CONSTRUCTORES S.A.S con NIT No 900.831.830-7, en el cual se estableció que el valor comercial del inmueble es de SETESIENTOS CUCENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$758.913.675), se estaría ante un proceso de MAYOR CUANTIA, en el cual es competente el Juez Civil del Circuito en Primera Instancia, como lo establece el numeral 1 del artículo 20 del Código General del Proceso.

## **PRUEBAS**

Solicito se tengan como tales:

1. La actuación del proceso principal.
2. El Avalúo Comercial realizado por Avaluadores y Constructores S.A.S.

## ANEXOS

Me permito anexar los siguientes documentos:

1. Poder.
2. Avalúo Comercial realizado por Avaluadores y Constructores S.A.S.

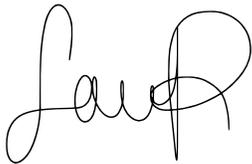
## NOTIFICACIONES

Correo: [Laura.rivera.legal@outlook.com](mailto:Laura.rivera.legal@outlook.com)

Celular: +57 350 873 7076

Al presente escrito debe dársele el trámite indicado en el artículo 101 del Código General de Proceso.

Atentamente,



**LAURA PAOLA RIVERA ARIAS**

C.C. No 1.098.731.301

T.P. No 359339 del C.S.J.,

Señora:  
**JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL**  
Mapiripan.



REF. PROCESO REIVINDICATORIO DE JAIME SUAREZ CARVAJAL contra  
CARLOS ALBERTO GUATAME NUPIA, predio MIROLINDO.

**CARLOS ALBERTO GUATAME NUPIA**, mayor de edad, identificado con la C.C. No 17.356.233, en mi calidad de OCUPANTE del predio MIROLINDO, por el presente escrito otorgo poder ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE a la doctora **LAURA PAOLA RIVERA ARIAS**, mayor de edad, identificada con la C.C. No 1.098.731.301, abogada en ejercicio con T.P. No 359339 del C.S.J., para que en mi nombre y representación realice CONTESTACION DE DEMANDA dentro del proceso de la referencia y represente mis derechos e intereses durante la totalidad del proceso y en todas las instancias.

Faculto a mi apoderada para recibir, transigir, desistir, conciliar, sustituir, reasumir, solicitar nulidad, interponer recursos, solicitar caducidad, interponer tutelas, hacer solicitudes al ministerio público y todas las facultades consagradas en el Código General del proceso necesarias para la defensa de mis intereses en calidad de ocupante del predio MIROLINDO.

Atentamente,

**CARLOS ALBERTO GUATAME NUPIA**  
C.C. No 17.356.233

Acepto,

**LAURA PAOLA RIVERA ARIAS**  
C.C. No 1.098.731.301  
T.P. No 359339 del C.S.J.,





ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



12149877

En la ciudad de San Martín, Departamento de Meta, República de Colombia, el ocho (8) de agosto de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Única del Círculo de San Martín, compareció: CARLOS ALBERTO GUATAME NUPIA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 17356233, presentó el documento dirigido a (PODER) JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

"*[Handwritten signature]*"

----- Firma autógrafa -----



dom1k4e141le  
08/08/2022 - 13:47:00



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

*[Handwritten signature]*



**EDISSON ROSERO HERNANDEZ**

Notario Único del Círculo de San Martín, Departamento de Meta

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: dom1k4e141le





## **AVALUO COMERCIAL**

### **INMUEBLE RURAL :**

"MIROLINDO"  
Vereda La Virgen  
MAPIRIPAM – META

### **POSEEDOR:**

CARLOS ALBERTO GUATAME NUPIA  
( desde el año 2002 )

### **SOLICITANTE:**

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MAPIRIPAM

### **REALIZADO POR:**

AVALUADORES Y CONSTRUCTORES S.A.S  
Nit No 900.831.830-7

### **PERITO AVALUADOR DESIGNADO:**

JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE  
R.A.A. # AVAL 17415994

31 julio de 2022, Acacias - Meta

## CONTENIDO

	<b>Pág.</b>
1. DATOS DEL INFORME.	7
1.1 Fecha del Informe	7
1.2 Informe Técnico de Avalúo Rural No.	7
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	7
2.1 Nombre o Razón Social	7
2.2 Tipo Documento	7
2.3 Número de Documento	7
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.	7
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.	7
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.	7
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	7
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.	8
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.	8
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.	8
6.2 LINDEROS FINCA	8
6.3 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.	9
6.4 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.	9
6.5 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.	10
6.6 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.	10
6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL	11
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7 - 6.8).	11
6.9 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO.	12
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.	12
7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.	13
7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.	13
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.	14
8.1 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.	14
8.2 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.	15
8.3 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.	16

8.4 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTRO URBANO	17
8.5 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.	17
8.6 SERVICIOS PÚBLICOS.	17
8.7 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.	18
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE	18
9.1 FRENTE SOBRE LA VÍA.	18
9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.	18
9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS	19
9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.	19
9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.	19
9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.	19
9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES	20
9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE	20
9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?	20
9.10 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE	20
10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO	21
10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES (Croquis ).	21
10.2 USO ACTUAL DEL SUELO.	21
10.3 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS.	21
11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES	21
11.1 CONSTRUCCION 01.	21
11.2 CONSTRUCCION 02.	23
12. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS	23
13. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO	23
14. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS	23
15. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE	24
16. CONDICIONES AGROLÓGICAS	24
16.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR.	24
16.2 ANÁLISIS CLIMÁTICO.	25
17. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN	28
18. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	29
18.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.	29
18.2 IMPACTOS AMBIENTALES.	29

18.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.	29
18.4 SEGURIDAD	29
19. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA	29
19.1.METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA	29
19.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.	30
19.3 Datos de las construcciones evaluadas.	30
20. Estudio de Mercado.	31
20.1 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.	31
20.2 Ordenación de Datos.	34
20.3 RESÚMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.	35
21. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.	36
22. CONSIDERACIONES GENERALES.	36
Anexo 2. Documentos Aportados por el cliente.	<b>iError! Marcador no definido.</b>

## **CERTIFICACIÓN DEL INFORME.**

Este reporte pericial ha sido elaborado en conformidad y está sujeto a los requerimientos del código de Ética y los estándares de conducta profesional, **del REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A**, garantizando los mayores estándares de calidad y objetividad. En mi calidad de TASADOR declaro: Que no he sido sancionado mediante acto administrativo ejecutoriado por ninguna Entidad Oficial y cuento con una experiencia de 17 años como perito avaluar tanto el campo público como privado **(anexo soportes y hoja de vida de la función pública).**

### PROCESOS PARTICIPADOS.

1. JUZGADO PROMISCOU DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE ACACIAS  
RAD: 50006318400120200003800  
DEMANDANTE: HEREDEROS BLANCA MARIA CASALLAS DE CARDENAS
2. JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO MUNICIPAL DE ACACIAS META  
RAD: 500063153001-2021-00343-000  
DEMANDANTE: JOSE ALBEIRO VILLALBA
3. JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE VISTA HERMOSA  
RAD: 50711-40-89-001-2017-00058-00  
DEMANDANTE: HAROL WILSON ADELMO PINILLA AVILA
4. JUZGADO 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO  
RAD: 5000131030030 2009 00382 00  
DEMANDANTE: JUAN AUGUSTO HERNANDEZ RODRIGUEZ
5. JUZGADO 3 DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO  
RAD: 500013103003 2008-00285-00  
DEMANDANTE: LUZ EDILMA PERILLA AVILA
6. JUZGADO 3 DE FAMILIA DE VILLAVICENCIO  
RAD: 5000131030032008-00285-00  
DEMANDANTE: SANDRA PATRICIA FONSECA MOGOLLON
7. JUZGADO 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE ACACIAS  
RAD: 500063184001201500325000  
DEMANDANTE: SANDRA LILIANA CAÑON SILVESTRE

De esta manera queda rendido el informe Técnico pericial quedando a disposición de los interesados y las partes, y manifiesto bajo juramento que se entiende presentado el dictamen que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, de igual forma me comprometo a introducir el presente dictamen por medio de la prueba admisible de declaración ante juicio Oral , donde me ratificare en todas y cada una de sus partes bajo juramento que acabo de prestar , del contenido y alcance del mismo, cumpliendo con los parámetros legales establecidos en Resolución 620 de 2008 del IGAC, y conforme a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995 - 1420 de 1.998, Ley 388 de 1997, artículos 283, 406 del CGP.

Cordialmente,



**JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE**

**CC. 17.415.994 de Acacias RAA/AVAL-17415994 Cel # 314-3700766**

**Dirección de correspondencia: Calle 17 # 32-27 barrio Villa Castilla Acacias Meta**

## 1. DATOS DEL INFORME.

1.1 FECHA DEL INFORME	1.2 INFORME TÉCNICO DE AVALÚO RURAL NO.
31 de julio 2022	31/07/2022

## 2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	2.2 TIPO DOCUMENTO	2.3 NÚMERO DE DOCUMENTO
CARLOS ALBERTO GUATAME NUPIA	CEDULA	17.356.233

## 3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

### 3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial del bien inmueble RURAL, identificado con numero catastral No. 50325000100070023000 expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de San Martin, predio denominado, MIROLINDO, ubicado en la Vereda LA VIRGEN, jurisdicción del Municipio de MAPIRIPAM;

### 3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE MAPIRIPAM

## 4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

## 5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

FECHA DE VISITA E INSPECCIÓN OCULAR AL INMUEBLE	FECHA DE INFORME E INICIO DE LA VIGENCIA.
27/07/2022	31/07/2022

## 6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.

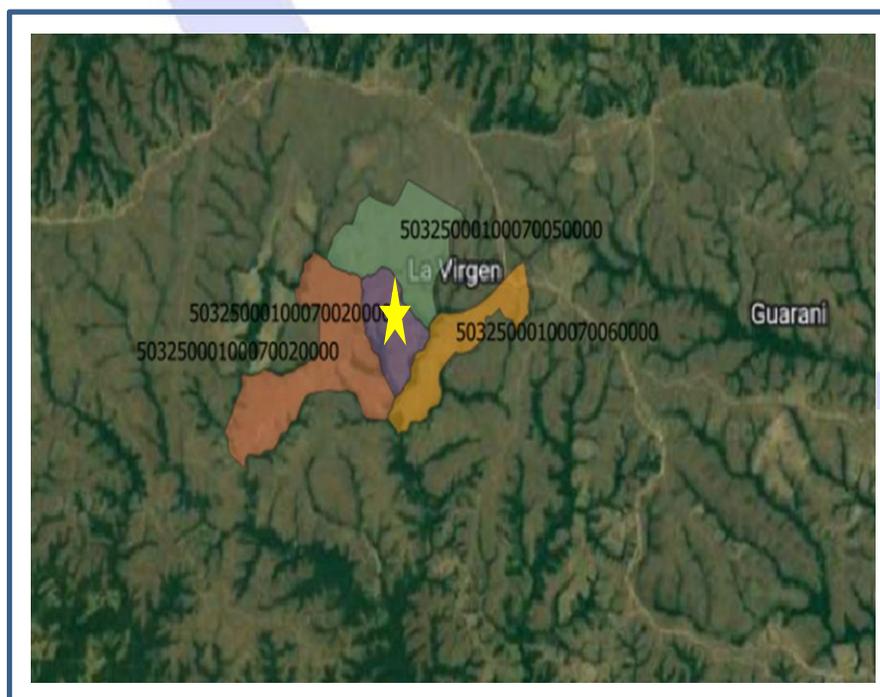
### 6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

PROPIETARIO	DOCUMENTO	TÍTULO DE ADQUISICIÓN	MODO DE ADQUISICIÓN	%
CARLOS ALBERTO GUATAME NUPIA	17.356.233	Documento	Compraventa	100

### 6.2 LINDEROS FINCA

- **ORIENTE:** Colinda con predio La Amistad de Vicente Corredor Gacha
- **NORTE:** Colinda con predio Bonanza de Ávila Villamil Ángel María
- **OCCIDENTE:** Colinda con predio El Trebol de Rafael Morales Sanchez

### Imagen 01. Linderos del Inmueble Objeto de Avalúo.



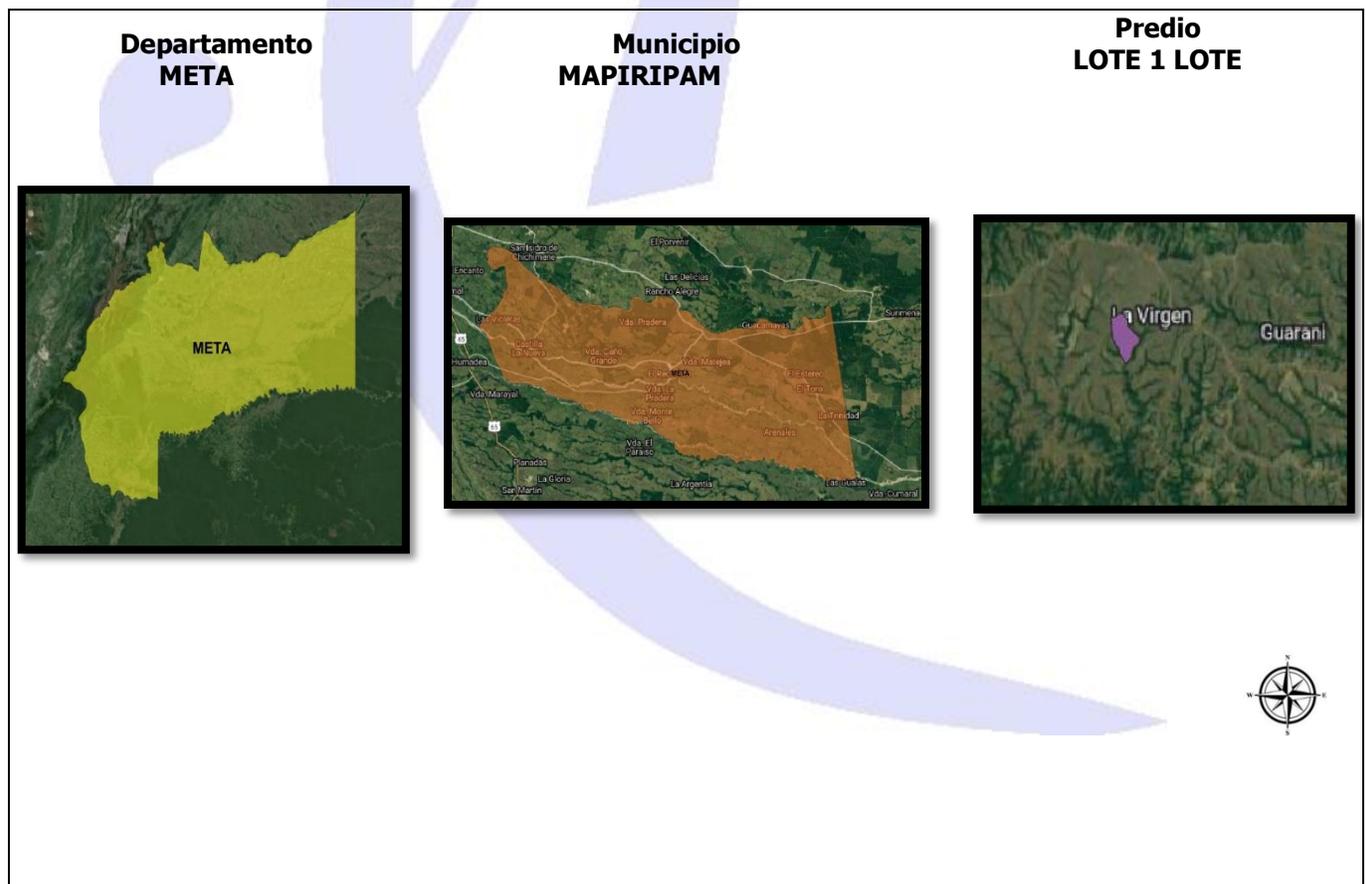
Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa

### 6.3 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO.

<b>Nombre: Mirolindo</b>
<b>Dirección: Vereda La Virgen</b>
<b>Municipio: Mapiripam</b>
<b>Departamento: META</b>

### 6.4 LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.

Imagen 02. Mapa de localización del predio objeto de avalúo



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.6.3 Noosa

**Imagen 03. Vista satelital del predio objeto de avalúo.**



### 6.5 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

TIPO DE DOCUMENTO	NO. DEL DOCUMENTO	FECHA DEL DOCUMENTO	ENTIDAD QUE LO EXPIDE
DOCUMENTO	N/A	N/A	N/A
VEREDA	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	ÁREA (HA)
LA VIRGEN	MAPIRIPAM	META	35,773

### 6.6 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

ESTADO DEL FOLIO	NO. DE MATRÍCULA	FECHA DE EXPEDICIÓN	OFICINA DE REGISTRO
N/A	N/A	N/A	N/A

## 6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL

CÓDIGO PREDIAL		FECHA DE CONSULTA	ENTIDAD QUE LO EXPIDE	
Nacional:	50325000100070023000	28 de julio 2022	IGAC	
MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	ÁREA CONSTRUIDA (M <sup>2</sup> )	ÁREA DEL TERRENO (HA)	
MAPIRIPAM	META	84 mts2	629, 2.752 M2	

## 6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.6 - 6.7 - 6.8).

El área que figura en la cédula catastral N° 50325000100070023000 no Corresponde con las áreas reportadas en el documento o plano suministrado por el cliente.

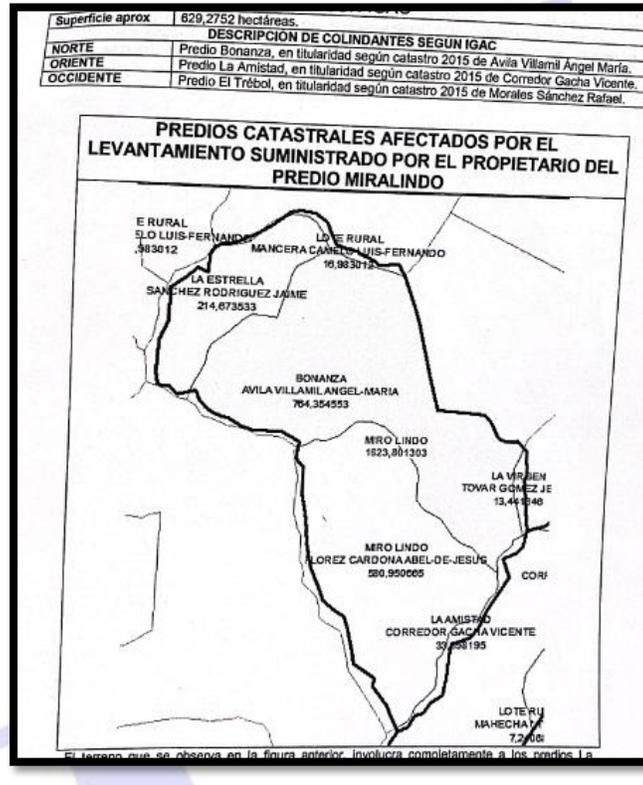
El cliente manifiesta que adquirió el inmueble desde el año 2002 por medio de un documento de compraventa pero que no lo tiene en este momento.

### AREA SEGÚN IGAC: 624 HAS +9.999 M2

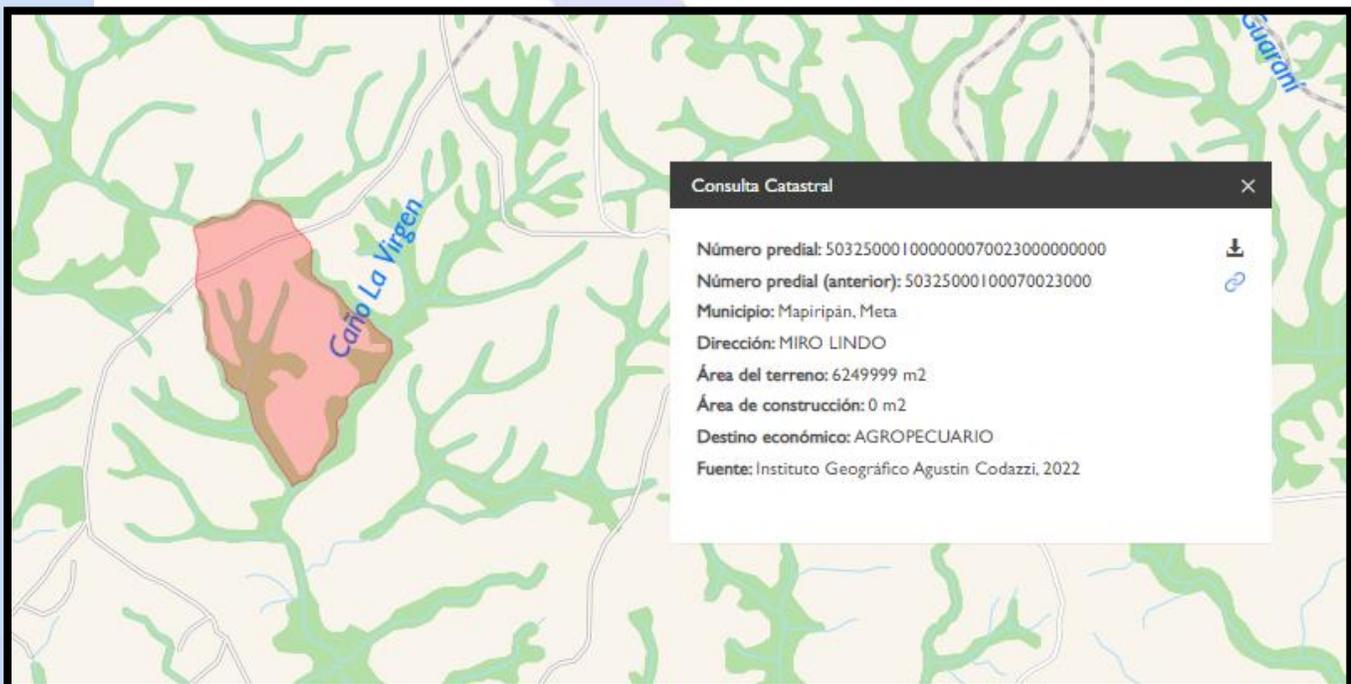
Consulta Catastral
Número predial: 503250001000000070023000000000
Número predial (anterior): 50325000100070023000
Municipio: Mapiripán, Meta
Dirección: MIRO LINDO
Área del terreno: 6249999 m2
Área de construcción: 0 m2
Destino económico: AGROPECUARIO
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022

Fuente de la consulta catastral: <http://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>

**AREA SEGÚN PLANO SUMINISTRADO POR EL CLIENTE: 629 HAS +2.752 M2**



**6.9 PLANCHA IGAC O PLANO DEL PREDIO.**



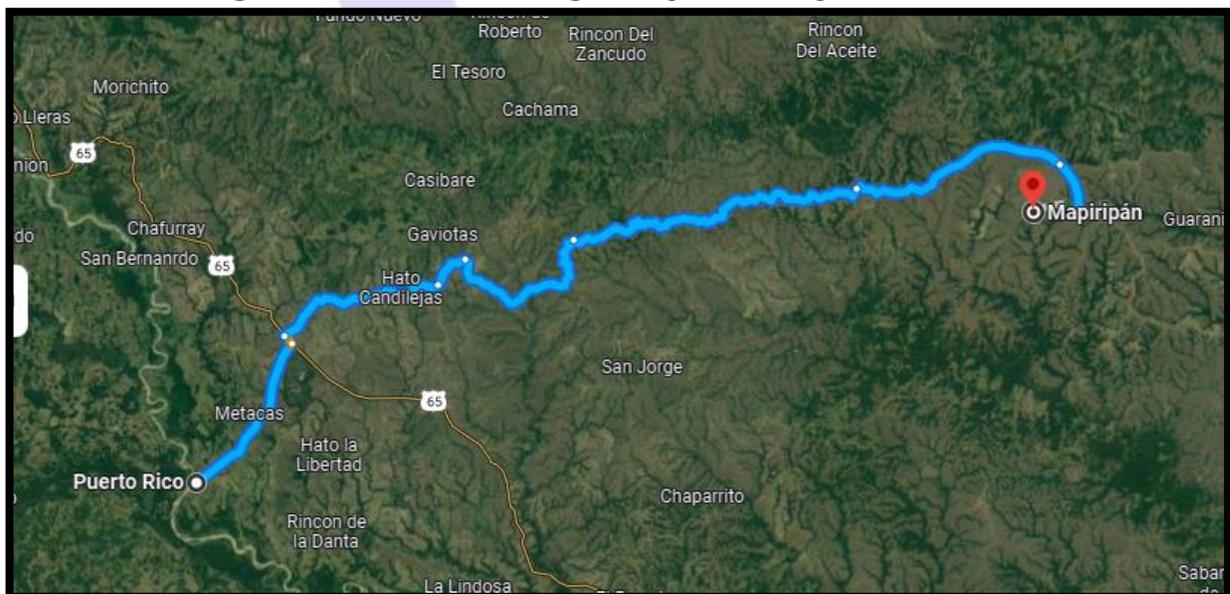
## 7.1 UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

NOMBRE DEL PREDIO		DIRECCIÓN DEL PREDIO	
MIROLINDO		VEREDA	
CORREGIMIENTO/V VEREDA	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	PAÍS
LA VIRGEN	MAPIRIPAM	META	COLOMBIA

## 7.2 FORMA DE ACCESO AL PREDIO Y COORDENADAS GEOGRÁFICAS.

<b>FORMA DE ACCESO</b>	Se toma la vía nacional que del municipio de Granada conduce a San José del Guaviare , en el punto denominado cruce de puerto rico partimos a mano izquierda		
<b>SISTEMA COORDENADAS</b>	<b>COORDENADA GEOGRÁFICA</b>	<b>COORDENADA GEOGRÁFICA</b>	<b>ALTITUD (M.S.N.M. )</b>
MAGNA-SIRGAS	N 3°11'7.81"	O 72°26'55.17"	243-268

**Imagen 04. Forma de llegar al predio objeto de avalúo.**



Elaboración propia en software libre Google Earth Pro

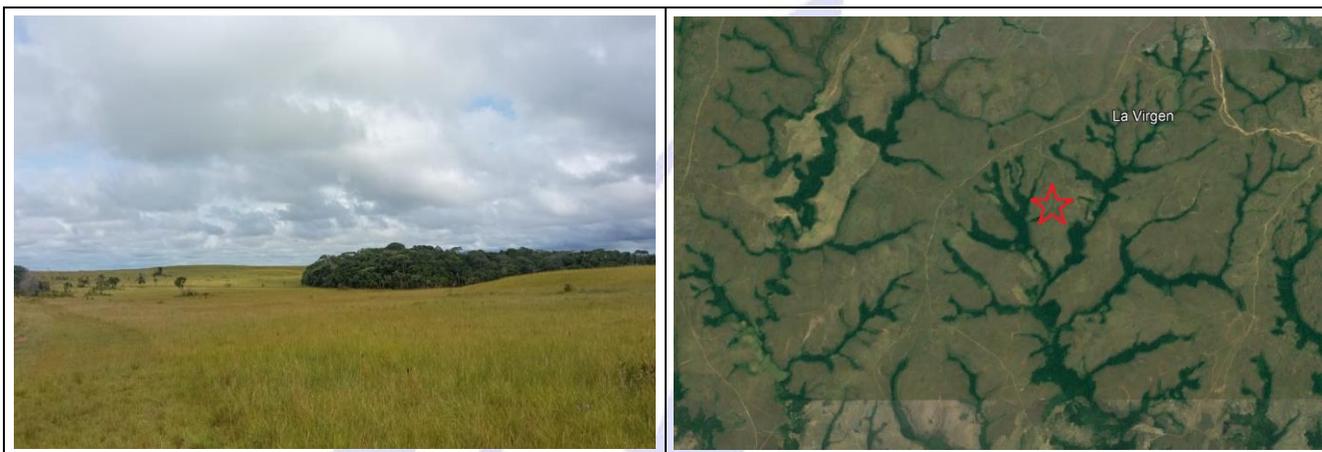
## **8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.**

### **8.1 DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.**

La actividad predominante en el sector es la actividad agropecuaria, principalmente la GANADERÍA.



**Imagen 05. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo**

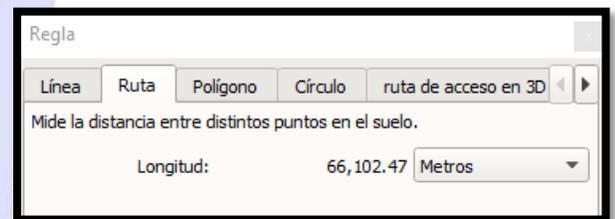


Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa

**8.2 CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.**

CABECERA MUNICIPAL MÁS CERCANA AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO	Mapiripam
DISTANCIA EN KILÓMETROS DE LA CABECERA MÁS CERCANA	66 kilómetros aproximadamente
ESTRATOS SOCIOECONÓMICOS PREDOMINANTES EN LA REGIÓN	N/A
ECONOMÍA DE LA REGIÓN	Agropecuaria de desarrollo Rural
SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO	Estable
ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL	Explotación Pecuaria (Ganadería)
CAMBIOS EN LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL	Suelos Rurales
TIPOS DE PRODUCTORES QUE SE OBSERVAN EN LA REGIÓN	Ganaderos

**CABECERA MUNICIPAL MÁS CERCANA AL PREDIO OBJETO DE AVALÚO ( MAPIRIPAM)**



**8.3 INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE.**

**Imagen 07. Registro fotográfico de las vías del sector.**



**VIA NACIONAL AL GUAVIARE**



**VIA VEREDAL**



**VIA DE LLEGADA AL PREDIO**



**VIA INTERNA AL PREDIO**

#### **8.4 DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTRO URBANO**

66 km de distancia aproximadamente desde el predio hasta el centro poblado Mapiripam

#### **8.5 INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL.**

IGLESIA	ESCUELA O COLEGIO	PLAZA DE MERCADO	PUESTO DE SALUD	HOSPITAL	PARQUE PRINCIPAL	CENTRO RECREATIVO	CEMENTERIO
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
ESTACIÓN DE POLICÍA	BANCO	CAJEROS ELECTRÓNICO	FERRETERÍAS	ALMACÉN AGRÍCOLA	RESTAURANTE	HOTEL	TERMINAL DE TRANSPORTE
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

#### **8.6 SERVICIOS PÚBLICOS.**

ENERGÍA ELÉCTRICA	ACUEDUCTO VEREDAL	ASEO	TELEFONÍA FIJA	TELEFONÍA A CELULAR	ALCANTARILLADO	GAS DOMICILIARIO	ALUMBRADO PÚBLICO
PLANTA SOLAR	NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI

## 8.7 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

<b>TENDENCIA DE LA VALORIZACIÓN DE LOS PREDIOS DE LA REGIÓN</b>	medio
---	-------

## 9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

### 9.1 FRENTE SOBRE LA VÍA.

<b>TIENE FRENTE SOBRE LA VÍA</b>	<b>DISTANCIA DEL FRENTE SOBRE LA VÍA (M)</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL FRENTE SOBRE LA VÍA PRINCIPAL</b>
NO	N/A	Vía Veredal en regular estado estado

**Imagen 8. Entrada del predio**



### 9.2 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS.

<b>TIENE CERCAS INTERNAS</b>	<b>ESTADO DE LAS CERCAS PERIMETRALES</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LAS CERCAS PERIMETRALES</b>
SI	Regular 2.370 ML	Concreto y madera alambre de púas

**Imagen 9. Registro fotográfico de las cercas perimetrales e internas y vías de acceso internas**



### 9.3 VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

VÍAS INTERNAS	ESTADO DE LAS VÍAS INTERNAS	DESCRIPCIÓN DE LAS VÍAS INTERNAS
si	Regular	Sin asfaltar ,risadas

### 9.4 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DIFERENTES A LAS AGROPECUARIAS.

No

### 9.5 EXPLOTACIONES ECONÓMICAS ACTUALES DE TIPO AGROPECUARIO.

Si

### 9.6 PORCENTAJE DE MECANIZACIÓN QUE SE PUEDE DESARROLLAR.

80%

### 9.7 SERVICIOS PÚBLICOS CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE Y SUS CALIDADES

ESTRATO	ENERGÍA ELÉCTRICA	AGUA POTABLE	ASEO	TELÉFONO	TRATAMIENTO DE RESIDUOS	GAS DOMICILIARIO	ALUMBRADO PÚBLICO
N/A	SOLAR	NO	NO	NO	NO	NO	NO

### 9.8 SISTEMAS DE RIEGO CON LOS QUE CUENTA EL INMUEBLE

GRAVEDAD	ASPERSIÓN	MICRO ASPERSIÓN	GOTEO	MICRO TÚBULOS	MULTI COMPUERTAS	INUNDACIÓN	RIEGO SOLAR
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
<b>OTRO</b>	No presenta riegos						

### 9.9 EL INMUEBLE HACE PARTE DE UN DISTRITO DE RIEGO?

NO

### 9.10 ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA A LA CUAL PERTENECE EL INMUEBLE

ZONA HOMOGÉNEA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA	FUENTE
Zona Regional del Meta	Artículo 20 De la Regional del meta, Zona Relativamente Homogénea No. 5. De serranía: Comprende los municipios de Mapiripán, Puerto Concordia y Puerto López, la región situada a la margen derecha del río Metica y al sur del siguiente lindero: de la desembocadura del Caño Navajas en el río Metica, dirección este, Caño Navajas aguas arriba hasta su nacimiento; de allí en línea recta imaginaria hasta los nacimientos del río Yucao; se continúa por el río Yucao aguas abajo, hasta donde este río sirve de límite entre los municipios de Gaitán y Puerto López	Resolución 041 de 1996 del INCORA

## 10. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

### 10.1 FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES (Croquis ).



Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa, según linderos de la Escritura Pública

### 10.2 USO ACTUAL DEL SUELO.

PECUARIO

### 10.3 DESCRIPCIÓN DE SERVIDUMBRES EXISTENTES O PREVISTAS.

VIA QUE ATRAVIESA EL PREDIO

## 11. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

### 11.1 CONSTRUCCION 01.

<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN</b>	Casa principal
<b>ÁREA CONSTRUIDA (M<sup>2</sup>)</b>	84 MT2
<b>NÚMERO DE PISOS</b>	1
<b>UBICACIÓN EN EL TERRENO</b>	Norte del terreno
<b>VETUSTEZ</b>	15 años aprox

<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno
<b>ACABADOS</b>	La casa esta empañetada y pintada 2 manos de vinilo, teja de zinc baño enchapados, cocina con mesones pañetada y pintada 2 manos de vinilo, 4 habitaciones, puertas y una reja en carpintería metálica y piso en mineral.
<b>DISTRIBUCIÓN</b>	1 cocina, 3 habitaciones, 1 baño interno y 1 sala comedor,



**CASA**



## 11.2 CONSTRUCCION 02.



**CORRAL**



**CORRAL**



## 12. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS AGRÍCOLAS

Explotación pecuaria

## 13. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA EN EL TERRENO

Protección ambiental , cercas, vivienda

## 14. CARACTERÍSTICAS DE LOS SISTEMAS PRODUCTIVOS PECUARIOS

GANADERIA DE CEBA

## 15. CARACTERÍSTICAS DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL INMUEBLE

No

## 16. CONDICIONES AGROLÓGICAS

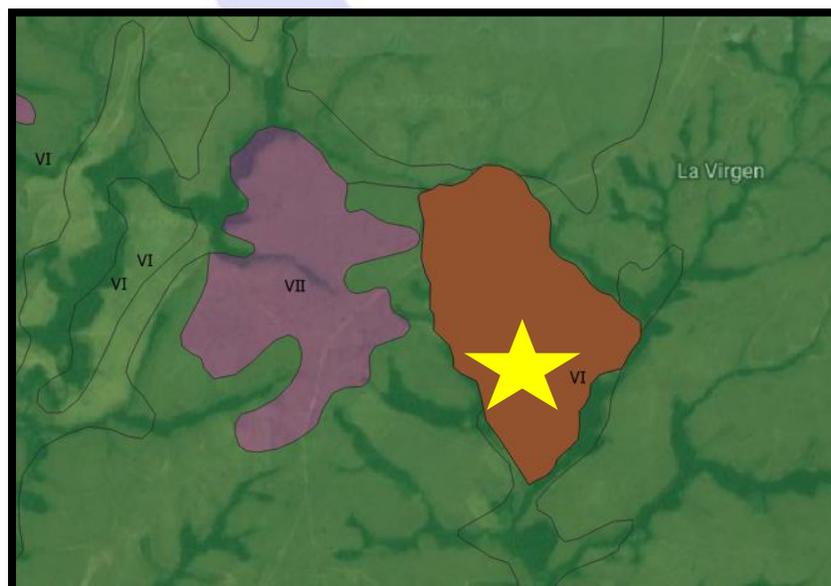
### 16.1 ESTUDIO AGROLÓGICO DEL SECTOR.

En el sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo, se identificaron las siguientes Unidades Cartográficas de Suelo (UCS), según consulta y descarga de los datos abiertos del geo portal del IGAC del mapa de Suelos del Territorio Colombiano a escala 1:100.000 del Departamento del Meta en formato shape; y el Estudio de suelos y zonificación de tierras del Departamento del Meta realizado por el IGAC y la CVC.

De igual forma se identificaron las Clases Agrológicas presentes en el sector según el mapa de Capacidad de Uso de las Tierras del Territorio Colombiano a escala 1:100.000 del Departamento Meta.

### EXPLICACION NO TECNICA DE LA CLASE DE SUELO DE EL PREDIO:

**SUELO CLASE VI:** Los suelos de esta clase deben emplearse para el pastoreo o la silvicultura y su uso entraña riesgos moderados. Se hallan sujetos a limitaciones permanentes, pero moderadas, y no son adecuados para el cultivo. Su pendiente es fuerte, o son muy someros.



**Imagen 10. Mapa de Unidades Cartográficas de Suelos (UCS) del Sector.**

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/datos-abiertos-agrologia>

## 16.2 ANÁLISIS CLIMÁTICO.

**Imagen 11. Mapa de Pisos Térmicos en el Inmueble objeto de avalúo.**

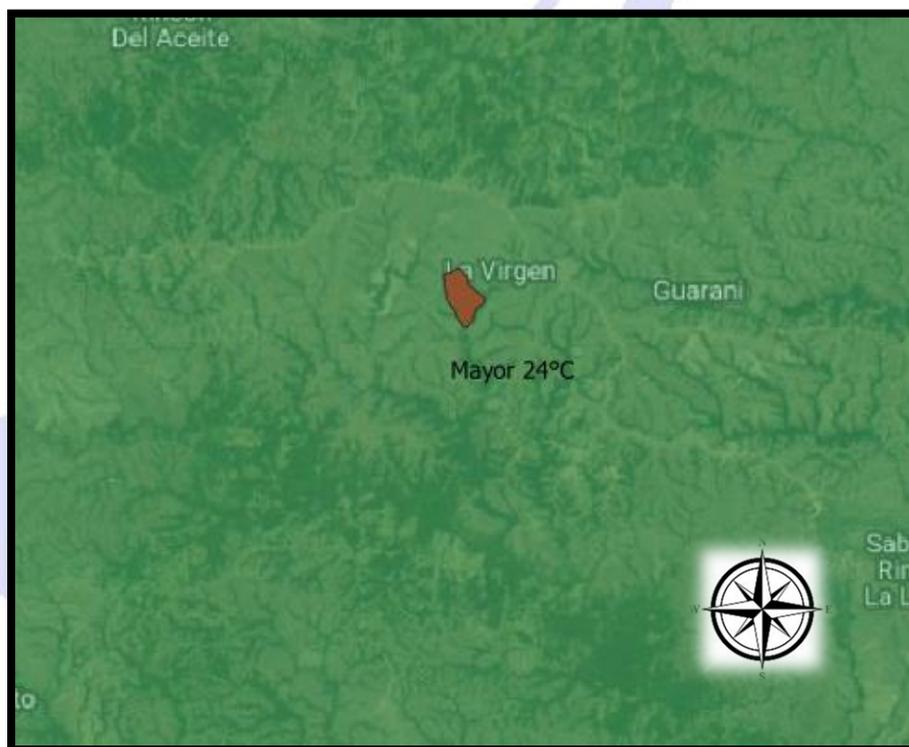


## 16.3 ANÁLISIS CLIMÁTICO.

VARIABLE CLIMÁTICA	UNIDAD	VALOR	FUENTE
<b>ALTITUD</b>	m.s.n.m.	243	Google earth
<b>TEMPERATURA</b>	MAYOR 24°C		<a href="http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html">http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html</a> Opción de mapa de temperatura multianual. (Ver Imagen 15. Mapa de Temperatura del inmueble objeto de avalúo).
<b>PISO TÉRMICO</b>	CÁLIDO		(Ver Imagen 16. Mapa de Pisos Térmicos en el inmueble objeto de avalúo).
<b>HUMEDAD RELATIVA</b>	%	80-85	<a href="http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html">http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html</a> Opción de mapa de Humedad Relativa multianual. (Ver Imagen 18. Humedad Relativa en el inmueble objeto de avalúo).
<b>BRILLO SOLAR</b>	horas/día	5-6	<a href="http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html">http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html</a> Opción de mapa de Brillo Solar multianual. (Ver Imagen 19. Mapa de Brillo Solar en el Inmueble Objeto de Avalúo).

<b>PRECIPITACIÓN</b>	mm/año	2500-3000	<a href="http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html">http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html</a> Opción de mapa de Precipitación multianual. (Ver Imagen 21. Mapa de Precipitación en el Inmueble Objeto de Avalúo)
----------------------	--------	-----------	---

**Imagen 12. Mapa de Temperatura del Inmueble objeto de avalúo.**



**Imagen 13. Humedad Relativa en el Inmueble Objeto de Avalúo.**



**Imagen 14. Mapa de Brillo Solar en el Inmueble Objeto de Avalúo.**



**Imagen 15. Mapa de Precipitación en el Inmueble Objeto de Avalúo.**



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>  
Mapa shape de Precipitación de Colombia  
Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3 Noosa.

## 17. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio 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.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- 4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- 7) Decreto 466 del 2000

## **18. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

### **18.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.**

No

### **18.2 IMPACTOS AMBIENTALES.**

No

### **18.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.**

VIA

### **18.4 SEGURIDAD**

Buena

## **19. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA**

### **19.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA**

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

### **PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.**

- ✓ **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.**

Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- 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 DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES.**

### **✓ MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.**

Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 3º.- 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.

En esta investigación se analizaron ofertas de predios en zonas del Municipio del Meta y zonas relativamente homogéneas establecidas en la Resolución 041 de 1996 (Artículo 20 De la Regional del meta, Zona Relativamente Homogénea No 5. De serranía: Comprende los municipios de Mapiripán, Puerto Concordia y Puerto López, la región situada a la margen derecha del río Metica y al sur del siguiente lindero: de la desembocadura del Caño Navajas en el río Metica, dirección este, Caño Navajas aguas arriba hasta su nacimiento; de allí en línea recta imaginaria hasta los nacimientos del río Yucao; se continúa por el río Yucao aguas abajo, hasta donde este río sirve de límite entre los municipios de Gaitán y Puerto López con características similares que nos permiten llegar a determinar un valor comercial, con la utilización de estas metodologías.

## **19.2. MEMORIAS DE CÁLCULO.**

### **19.3 DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES AVALUADAS**

#### **LOTE 1.**

<b>CÓDIGO</b>	501500001000000040016000000000
<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	Predio Rural
<b>ÁREA CONSTRUCCIONES (M<sup>2</sup>)</b>	84

<b>VETUSTEZ (AÑOS)</b>	Casa principal 15 años.
<b>ESTADO DEL INMUEBLE (CONSTRUCCIONES)</b>	Bueno
<b>ESTRATO SOCIOECONÓMICO</b>	N/A

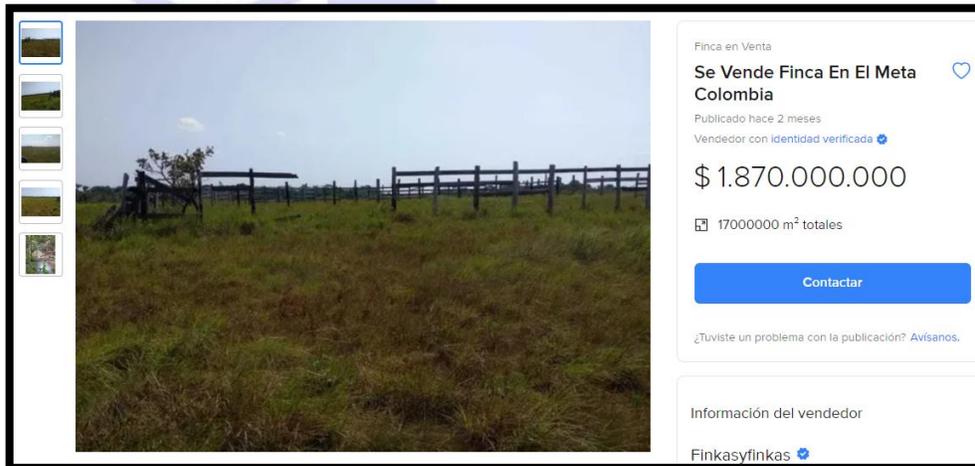
## 20. ESTUDIO DE MERCADO.

Para este ítem se procedió a hacer una investigación de mercado en el sector donde se ubicaron ofertas en la zona del sector inmobiliario, por internet, se consultaron evaluadores conocedores de la zona, estas muestras fueron analizadas, interpretadas adecuadamente para poder determinar un justivalor adecuado.

### 20.1 CLASIFICACIÓN, CÁLCULOS PREVIOS Y HOMOGENIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.

Para lo anterior se clasificó la información, se hicieron los cálculos previos y se realizó el proceso de comparación u homogenización de los datos, como se muestra a continuación:

#### OFERTA # 1



Finca en Venta

**Se Vende Finca En El Meta Colombia**

Publicado hace 2 meses  
Vendedor con identidad verificada

**\$ 1.870.000.000**

17000000 m<sup>2</sup> totales

[Contactar](#)

¿Tuviste un problema con la publicación? [Avisanos.](#)

Información del vendedor

Finkasyfinkas

#### Descripción

Se vende Finca de 1.700Hectáreas Ubicada en la vereda Caño Ovejas en Mapiripán Meta , tiene un 40% en serranía,buenas aguas veraneras, no tiene casa solo tierra, ideal para proyecto ganadero o cultivo de Palma.  
\$ 1.870.000.000

Para Mayor Información Por Favor Comunicarse A:  
(606)732 6884 ---- 315 808 2568 ---- 311 244 9977  
[www.finkasyfinkas.com](http://www.finkasyfinkas.com)

OFERTA # 2

**VENDO FINCA EN MAPIRIPAN- META (F/93)**



Ver otras fotos (4)

**4.860.000.000 Pesos**

27000000 m<sup>2</sup> (180 Pesos/m<sup>2</sup>)

Mapiripán, Departamento del Meta

Código de Referencia: 4341936

VENDO FINCA EN MAPIRIPAN- META (F/93) Inmueble Ref. F/93 Finca ganadera, de 2.700 hectáreas, Ubicada en el Municipio Mapiripán, Meta, a 197 km del Municipio de San Martín. Altitud: 250 msnm. Temperatura promedio 30 °C. Con aproximadamente 50 hectáreas de montaña y abundantes recursos hídricos; bañada por el río Ovejas y por el caño El Amparo, además de nacimientos naturales de agua que fluyen todo el año. Tiene casa campesina.

OFERTA # 3

**Finca en Venta, Meta**

Mapiripán Área 150 m<sup>2</sup>

☆ Favorito

**Precio**  
**\$787.500.000**



1/6

**¡Estoy Interesado!**

\* Nombre

\* Teléfono

\* Email

Comentarios

750 Ha, en zona de mayor desarrollo del meta. Excelente tierras.

OFERTA # 4

**\$ 3.000.000.000**  
via mapiripan, - Meta  
Código: FIV79753  
Actualizado: Anuncio desactualizado

5 FOTOS PARA ESTE FINCA (+ CLICK)



Compartir

[+](#) [f](#) [t](#) [e](#) [m](#) [w](#)



**Casas Prefabricadas**  
Construcciones Su Casa

**Anunciante**  
Particular  
Nombre: Mateo rojas  
Teléfono: 3214509766  
Miembro desde: 01 / 2015

Inapropiado: Reportar



OFERTA # 5

**4.860.000.000 COP\$**

Mapiripán, Meta

VENDO FINCA EN MAPIRIPAN META (F/93)

Inmueble Ref. F/93

Finca ganadera, de 2.700 hectáreas, Ubicada en el Municipio Mapiripan, Meta, a 197 km del Municipio de San Martin. Altitud: 250 msnm. Temperatura promedio 30 °C. Con aproximadamente 50 hectáreas de montaña y abundantes recursos hídricos; bañada por el río Ovejas y por el caño El Amparo, además de nacimientos naturales de agua que fluyen todo el año. Tiene casa campesina.

OFERTA # 6

Mapiripan

Listado top ventas mapiripan



**Venta de finca en mapiripan**  
Mapiripán (Meta)  
Venta de Finca en Mapiripan consta de 1.450 hectáreas de terreno todas tituladas, papales al día, informes aquí 3103164450-3162204095. Valor por hectarea \$1.000.000 pesos m/cte.

[Ver producto](#)

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de las fincas, con los cuales podemos calcular el valor por Has de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCC.	TELÉFONO FUENTE
					ÁREA (HA)	Vr (HA)	ÁREA (M2)	Vr (M2)		
1	FINCA	\$1.870.000.000	0%	\$1.870.000.000	1.700,0	\$1.100.000			\$0	MERCADO LIBRE 315-8082568
2	FINCA	\$4.860.000.000	15%	\$4.131.000.000	2.700,0	\$1.530.000			\$0	DOOMOS COLOMBIA 318-6262853
3	FINCA	\$787.500.000	0%	\$787.500.000	750,0	\$1.050.000			\$0	METRO CUADRADO 313-3493928
4	FINCA	\$3.000.000.000	15%	\$2.550.000.000	1.350,0	\$1.733.333	280,00	\$750.000	\$210.000.000	MATEO ROJAS 321-4509766
5	FINCA	\$4.860.000.000	15%	\$4.131.000.000	2.700,0	\$1.502.222	100,00	\$750.001	\$75.000.100	JAIME SALGADO 313-2239025
6	FINCA	\$1.450.000.000	0%	\$1.450.000.000	1.450,0	\$1.000.000			\$0	CLASF 310-3164450
7	FINCA	\$200.000.000	15%	\$170.000.000	80,0	\$1.678.125	65	\$550.000	\$35.750.000	TUAD COLOMBIA 302-3185796

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Según lo anterior, se construyó el siguiente cuadro, según criterio del equipo evaluador (ley 1673 del 2013, Artículo 3 – definiciones, numeral a).

## 20.2 ORDENACIÓN DE DATOS.

Una vez se obtienen los datos homogenizados, se procede a ordenar los datos para proceder a hacer el análisis estadístico de los mismos fueron analizados interpretados buscando que estadísticamente fueran adecuados.

No.	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCC.	TELÉFONO FUENTE
					ÁREA (HA)	Vr (HA)	ÁREA (M2)	Vr (M2)		
1	FINCA	\$1.870.000.000	0%	\$1.870.000.000	1.700,0	\$1.100.000			\$0	MERCADO LIBRE 315-8082568
3	FINCA	\$787.500.000	0%	\$787.500.000	750,0	\$1.050.000			\$0	METRO CUADRADO 313-3493928
6	FINCA	\$1.450.000.000	0%	\$1.450.000.000	1.450,0	\$1.000.000			\$0	CLASF 310-3164450
PROMEDIO						\$1.050.000				
DESVIACION ESTANDAR						\$50.000				
COEFICIENTE DE VARIACION						4,76				
LIMITE SUPERIOR						\$1.100.000				
LIMITE INFERIOR						\$1.000.000				
<b>VALOR ADOPTADO</b>						<b>\$1.050.000</b>				

**VALOR COMERCIAL DE LA HECTAREA EN EL INMUEBLE ES DE : \$ 1.050.000**

### 20.3 RESÚMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.

DESCRIPCIÓN DEL AVALÚO REALIZADO		ÁREA (HA/M2)	VR. M2/HA	VR. AVALÚO	VR. AVALÚO AJUSTADO
1	TERRENO	629 HAS +2.752 M2	\$1.050.000	\$655.488.960	\$655.489.000
2	CASA	100	\$559.650	\$55.965.000	\$55.965.000
3	CORRAL	918 m2	\$25.000	\$20.475.000	\$20.475.000
4	VALOR CERCAS EN MADERA	2.370 ML	\$9.293	\$22.023.675	\$22.024.000
5	<b>TOTAL AVALUO</b>			<b>\$758.913.675</b>	

EL VALOR TOTAL EN LETRAS DEL AVALÚO REALIZADO ES DE

**SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$758.914.00) redondeado**

## **21. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.**

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

## **22. CONSIDERACIONES GENERALES.**

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.

8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área de terreno el área del Certificado de tradición del inmueble, aportado por el cliente.
9. El evaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración). **Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.
10. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.
11. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.
12. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe

ÁREA CONSTRUIDA		84,00
VALOR M2 CONSTRUIDO		<b>\$910.000</b>
VALOR DE REPOSICION M2		\$910.000
<b>VALOR DE REPOSICION M2 PRESUPUESTO ESTANDARIZADO</b>		
VALOR DE REPOSICION M2	\$	910.000
<b>CALIFICACION ESTADO CONSERVACION</b>		
VIDA UTIL		100
VETUSTEZ		15
VIDA REMANENTE (%)		85,00%
FACTOR DEPRECIACION SEGÚN TABLA		3,5
FITTO Y CORVINI		38,50
VALOR A DESCONTAR		\$350.350
VALOR UNITARIO RESULTANTE DE CONSTRUCCION		\$559.650
<b>VALOR ADOPTADO</b>	<b>\$</b>	<b>559.650</b>

Construcción de 15 años de antigüedad, de uso, **ESTADO REGULAR NECESITA REPARACIONES SENCILLAS (3.5)** y una vida técnica de 100 años, según Tabla de Fitto y Corvinni corresponde a una depreciación del 38,50%.

REGISTRO FOTOGRAFICO







Miembros de la Asociación Nacional de Lonjas y Colegios Inmobiliarios  
"ASOLONJAS"

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ Y DE AVALUOS DE BOGOTA Y CUNDINAMARCA  
Corporación legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de  
1.995 – 1420 de 1998 y Ley 388 Reforma

Inscrito en la Camara de Comercio en el año 2002 bajo los números 00047066 del Libro 1  
de las Entidades Sin Animo de Lucro.

SIC No. S0016693 Ministerio de Desarrollo Económico

SIC No. 2019660 Ministerio de Desarrollo Económico

### CERTIFICA

Que el Doctor **JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE** Identificado con cédula de ciudadanía N° 17.415.994, se encuentra afiliado y registrado con el Número de Matrícula 0527 a nuestra agremiación desde septiembre de 2.002 , R.A.A. AVAL 17415994 cuenta con una amplia experiencia en la realización de estudios valuatorios de bienes muebles e inmuebles, inventarios, maquinaria y equipo, avalúos urbanos, rurales, especiales de servidumbre, avalúos comerciales corporativos y tiene experiencia de 21 años.

Certificamos que dicho perito evaluador es Técnico en avalúos y sistemas catastrales, ha cursado estudios en Diplomados y Seminarios que adjuntamos.

Como experiencia del evaluador reposan en nuestros archivos avalúos realizados para ASOLONJAS desde la fecha de su vinculación:

CORPORACIÓN INMOBILIARIA VILLAVICENCIO	LONJA DE	(038) 6730746 – 315 -3978584	CALLE 38# 30ª-64 EDIFICIO DAVIVIENDA OFICINA 903	DESDE FEBRERO DE 2002 ASTA JUNIO DEL 2012
ALCALDIA VISTEHERMOSA -META	DE	(038)-6518338 /6518206	CONTRATO DE CONSULTORIA No. 081 DE 2013	18 ABRIL DEL 2013
ALCALDIA DE SAN JUAN DE ARAMA		(038)-6536107	CONTRATO DE APOYO A LA GESTION No 076 DE 2013	JUNIO 5 DEL 2013
EMPRESA DE VIVIENDA MUNICIPAL DE ACACIAS		(038)-6563583	CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES No 009 DE 2014	18 DENOVIEMBRE 2014
AVALUADORES CONSTRUCTORES S.A.S	Y	320,8534222	PERITO AVALUADOR EN LOS DIFERENTES CONTRATOS Y ACTIVIDADES VALUATORIAS REQUERIDA POR LA COMPAÑIA	DESDE EL 2015 ASTA LA FECHA

La presente se expide a solicitud del interesado, a los 22 días del mes de abril de 2022

Cordialmente

  
PRESIDENTE EJECUTIVO  
**URIEL RAMIREZ GIRALDO**  
Presidente Ejecutivo



**ASOCIACION NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS  
ASOLONJAS**

Corporación Legalmente constituida de acuerdo a lo establecido por los Decretos 2150 de 1995-1420 de 1998 y ley 388 de 1997, y debidamente inscritas y registradas en la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Ministerio de Desarrollo Económico, Resolución 032133.

Resolución 032133 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF emitidas por **IASB** INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARD BOARD, en concordancia con las **IVS** NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACION emitidas por INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE

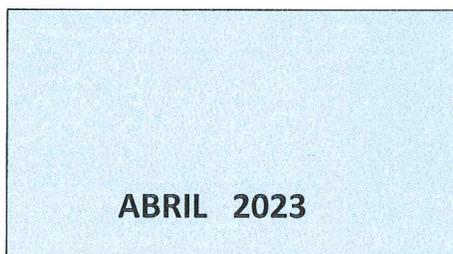
CERTIFICA QUE:

**JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE**

Identificado con Cédula de Ciudadanía No 17.415.994

Es Miembro Activo de la **ASOCIACIÓN NACIONAL DE LONJAS Y COLEGIOS INMOBILIARIOS ASOLONJAS.**

Matricula MI 0527



**Vigencia**

**URIEL RAMIREZ GIRALDO**  
Presidente Ejecutivo



PIN de Validación: b88f0aaf



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



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17415994, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2017 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-17415994.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
17 Oct 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
17 Oct 2017

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
12 Dic 2019

Regimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: b88f0aaf



#### Categoría 4 Obras de Infraestructura

##### **Alcance**

- Puentes , Acueductos y conducciones

Fecha de inscripción  
**12 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

##### **Alcance**

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción  
**12 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 6 Inmuebles Especiales

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**12 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### **Alcance**

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

Fecha de inscripción  
**12 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b88f0aaf

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

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Artes , Joyas , Orfebrería , Arqueológico , Paleontológico y similares

Fecha de inscripción  
**12 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 12 Intangibles

### Alcance

- Marcas , Patentes , Nombres comerciales , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción  
**12 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: b88f0aaf



### Categoría 13 Intangibles Especiales

#### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**12 Dic 2019**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 25 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

#### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: ACACÍAS, META  
 Dirección: CL 17 NO. 32-27 VILLA CASTILLA  
 Teléfono: 3143700766  
 Correo Electrónico: kico\_agudelo@hotmail.com

### TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	15 Nov 2019



PIN de Validación: b88f0aaf



**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17415994.**

**El(la) señor(a) JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



**PIN DE VALIDACIÓN**

**b88f0aaf**

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 treinta (30) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal

EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI  
CIAF

# CERTIFICA QUE

*Juan carlos Agudelo duarte*

Con documento de identidad No. 17415994

Asistió al curso teórico **RECONOCEDOR PREDIAL URBANO – RURAL**, con una dedicación de 40 horas, de acuerdo con los lineamientos de la Dirección de Gestión Catastral del IGAC.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., el día:  
27 de diciembre de 2021

  
JHON FREDY GONZÁLEZ DUEÑAS  
Director de Gestión Catastral

*JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE*

**Perito Avaluador**



## **Información personal**

---

Estado Civil: Casado.

Nacionalidad: Colombiano.

Edad: 48 años

Lugar de Nacimiento: Barrancabermeja - Santander

C.C.: 17.451.994 de Acacias

E-mail: kico\_agudelo@hotmail.com

Profesión: Avaluador Profesional

Tel. Cel. 314-3700766

Dirección: Calle 17 N° 32-27 Barrio Villa Castilla,

Acacias - Meta

R.N.A.: 0527 de Asolonjas

AVAL:17415994

## **Estudios**

---

### **Instituto Politécnico Internacional**

Auxiliar de Avalúos, Perito de propiedad Raíz, plantas, equipos y sistemas catastrales.

Junio de 2019

### **Saber Lonja Certificaciones**

Perito Avaluador de bienes inmuebles urbanos

Agosto de 2018

### **SENA**

Nivel Avanzado-Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente.

Noviembre de 2014

*Juan Carlos Agudelo Duarte*

**Asolonjas**  
Perito Avaluador  
2005

**Bachiller Académico**  
1991  
Colegio Pablo Emilio Riveros  
Acacias Meta

## **Experiencia**

---

**Marzo 25 de 2015 a la fecha**

**AVALUADORES Y CONSTRUCTORES S.A.S**

Dirección: Calle 16 No. 15-78 Barrio Centro

Ciudad: Acacias, Meta. Colombia

Representante Legal: YUDY OFIR DIAZ VELA.

Cargo: Perito Avaluador

**2012 a 2015**

**AVALUADOR INDEPENDIENTE**

En el periodo comprendido entre el año 2012 a 2015 me desempeñe como evaluador independiente, en donde realice avalúos a particulares, entidades públicas, privadas y fondo nacional de ahorro y donde ejecute los siguientes contratos:

**Contrato de prestación de servicios No. 230 de 2015**

Objeto: Servicio de apoyo de avalúo comercial en cumplimiento de las normas NIF y sostenibilidad contable.

Contratante: Alcaldía municipal de Acacias Meta

**Contrato de consultoría No. 148 de 2015**

Objeto: Consultoría para la elaboración de avalúos comerciales a predios donde funciona la planta de tratamiento de agua, predio para el cumplimiento de la Ley 999 de 2003 y predios para fortalecimiento de la policía nacional, SIJIN en el municipio de Mesetas.

Contratante: Alcaldía municipal de Mesetas

**Contrato de apoyo a la gestión NO. 132 de 2015**

Objeto: Servicio de apoyo a la gestión para los avalúos de predios ejidos y baldíos del municipio de San Juan de Arama Meta.

Contratante: San Juan de Arama Meta

**Contrato de prestación de servicios No. 157 de 2015**

Objeto: Realización de once avalúos comerciales a predios de interés general en el municipio de Acacias.

Contratante: Alcaldía municipal de Acacias

**Contrato de prestación de servicios No. 005 de 2015**

Objeto: Realización de 8 avalúos comerciales de siete inmuebles de propiedad de la empresa de vivienda municipal de Acacias EMVIVA en liquidación, en relación con los predios urbanos donde se encuentran las torres de la urbanización Nueva Jerusalén y un avaluo de muebles y enseres actuales de EMVIVA en liquidación.

Contratante: Empresa de vivienda municipal de Acacias EMVIVA en liquidación.

**Contrato de prestación de servicios No. 116 de 2015**

Objeto: Realización de avaluos comerciales a predios de interés ambiental en el municipio de Acacias.

Contratante: Alcaldía municipal de Acacias

**Contrato de prestación de servicios No. 161 de 2015**

Contratante: MUNICIPIO DE SAN JUAN DE ARAMA

Dirección: Calle 9 N° 11-25 Barrio el Centro

Telefax: 6536107

Ciudad: San Juan de Arama, Meta. Colombia

Representante      Legal:      LUIS      EDUARDO      MOSQUERA      ARAGON  
Alcalde.

Objeto del contrato: "Servicio de apoyo a gestión para el avalúo de predios ejidos y baldíos del municipio de San Juan de Arama"

Se realizaron 200 avalúos a predios en el sector urbano y rural del municipio de San Juan de Arama , con el objeto de ser legalizados.

CARGO: Avaluador .

**Contrato de Prestacion de Servicio No. 433 de 2014**

Contratante: MUNICIPIO DE ACACIAS META

Dirección: CR 14 No. 13-30 Barrio el Centro

Telefax: 6569939

Ciudad: Acacias Meta Colombia

Objeto del contrato: "Elaboración de 18 avalúos de predios de interés general

CARGO: Avaluador .

**Contrato de prestación de servicios No. 009 de 2014**

Contratante: EMPRESA DE VIVIENDA MUNICIPAL DE ACACIAS "EMVIVA"

Dirección: Cl 13 N. 13-08 Barrio el Centro

Telefax: 6563583

Ciudad: Acacias Meta Colombia

Objeto del contrato: “[realizar avalúos de inmuebles de propiedad de la empresa de vivienda del municipio de Acacias Meta”.

CARGO: Avaluador .

### **Contrato de consultoría No. 081 de 2013**

Contratante: MUNICIPIO DE VISTAHERMOSA

Objeto del contrato: Avalúo comercial de tres predios para la compra del terreno de la casa de justicia y la planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) del municipio de Vista Hermosa Meta.

Dirección: Carrera 13, Calle 9 Esquina, Barrio el Centro

Telefax: 6518336

Ciudad: Vista Hermosa, Meta. Colombia

Representante Legal: ALEX ZARATE HERNANDEZ

Alcalde.

### **Contrato de apoyo a la gestión No. 076 de 2013**

Contratante: Municipio de San Juan de Arama Meta

Dirección: Cr 9 No. 11-25 Barrio el Centro

Telefax: 6536107

Ciudad: Acacias Meta Colombia

Objeto del contrato: “Servicio de apoyo a la gestión para el avalúo de predios ejidos y baldíos del municipio de San Juan de Arama Meta”.

CARGO: Avaluador .

### **Contrato de prestación de servicios 008 de 2012**

Contratante: CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

Dirección: Calle 38 N° 30 A-64 Of. 903 Edificio Davivienda

Telefax: 6730746

Ciudad: Villavicencio, Meta. Colombia

Representante Legal: ROSA AMPARO GUTIERREZ CRUZ.

Objeto del contrato: Realización de avalúos comercial y la gerencia inmobiliaria a 31 predios, por afectación de vías y afectación de proyectos de vivienda en el municipio de Villavicencio.

Cargo: Avaluador Profesional.

### **Contrato de prestación de servicios 007 de 2012**

Contratante: CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

Dirección: Calle 38 N° 30 A-64 Of. 903 Edificio Davivienda

Telefax: 6730746

Ciudad: Villavicencio, Meta. Colombia

Representante Legal: ROSA AMPARO GUTIERREZ CRUZ.

Objeto del contrato: Realizar avalúos comerciales a 45 predios urbanos y rurales, en el municipio de Villavicencio.

Cargo: Avaluador Profesional.

---

### **Contrato comercial de prestación de servicios No. 007 de 2011**

Contratante: CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE ORIENTE

Dirección: Acacias Meta

Telefax: 3174406349

Ciudad: Acacias, Meta. Colombia

Representante Legal: Javier Mauricio Agudelo.

### **Contrato de prestación de servicios 007 de 2012**

Contratante: CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

Dirección: Calle 38 N° 30 A-64 Of. 903 Edificio Davivienda

Telefax: 6730746

Ciudad: Villavicencio, Meta. Colombia

Representante Legal: ROSA AMPARO GUTIERREZ CRUZ.

Objeto del contrato: Realizar avalúos comerciales de servidumbre a 124 predios en los diferentes municipios donde la empresa de servicios públicos el Meta EDESA realizara diferentes obras en el departamento del Meta.

Cargo: Avaluador Profesional.

## **2005 a 2012**

### **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO**

Me desempeñe como perito evaluador, negociador y legalización de servidumbres en los contratos de consultoría relacionados a continuación:

Contrato de consultoría No 534 del 10 de Noviembre del 2011, celebrado con la EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DEL META S.A. E.S.P E.D.S.A. S.A E.S.P.

Objeto: "***Estudios para la elaboración de 124 fichas prediales y avalúos para la adquisición de predios y servidumbres para diferentes obras que ejecuta EDESA S.A. E.S.P. en el Departamento del Meta.***"

➤ Contrato de consultoría No 145 del 7 de febrero del 2011, celebrado con la EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DEL META S.A. E.S.P E.D.S.A. S.A E.S.P.

Objeto:" ***Prestación de servicios profesionales de apoyo a la gestión de la dirección técnica operativa en la formulación de gerencias inmobiliarias, fichas prediales, avalúos y adquisición de servidumbres para diferentes obras que ejecuta EDESA S.A. E.S.P en el departamento del Meta.***"

**2009 UNION TEMPORAL SERVIDUMBRES RIO META.**

Dirección: Calle 38 N° 30 A-64 Of. 903 Edificio Davivienda

Telefax: 6730746

Ciudad: Villavicencio, Meta. Colombia

Representante Legal: ALFONSO SANTIAGO AGUDELO.

Me desempeñe como perito evaluador y negociador de servidumbres en el contrato realizado por la **UNION TEMPORAL SERVIDUMBRES RIO META** que a continuación relaciono:

➤ Contrato No 215-09, celebrado con la ELECTRIFICADORA DEL META S.A (EMSA S.A)

Objeto:” ***Gestión integral de servidumbres en los corredores de las líneas 34.5 y 13.2 kv a construir para el plan de expansión de la zona del rio Meta en los municipios de Puerto López y Puerto Gaitán en el departamento del Meta.***”

---

**2007 UNION TEMPORAL SERVIDUMBRES META.**

Dirección: Calle 38 N° 30 A-64 Of. 903 Edificio Davivienda

Telefax: 6730746

Ciudad: Villavicencio, Meta. Colombia

Representante Legal: ROSA AMPARO GUTIERREZ CRUZ.

Me desempeñe como perito evaluador y negociador de servidumbres en el contrato realizado por la **UNION TEMPORAL SERVIDUMBRES META** que a continuación relaciono:

➤ Contrato de consultoría No 122 del 1 de Octubre del 2007, celebrado con la EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DEL META S.A. E.S.P E.D.S.A. S.A E.S.P.

Objeto: "**Formulación de gerencia inmobiliaria, fichas prediales, avalúos y adquisición de servidumbres para las diferentes obras que ejecuta EDESA S:A E;E:P en el departamento del meta.**"

---

**2006 UNION TEMPORAL LONJA ACUEDUCTO REGIONAL DEL ARIARI SERVIDUMBRES META.**

Dirección: Calle 38 N° 30 A-64 Of. 903 Edificio Davivienda

Telefax: 6730746

Ciudad: Villavicencio, Meta. Colombia

Representante Legal: ALFONSO SANTIAGO AGUDELO.

Me desempeñe como perito evaluador, negociador y posterior legalización de servidumbres en el contrato realizado por la **UNION TEMPORAL LONJA ACUEDUCTO REGIONAL DEL ARIARI SERVIDUMBRES META** que a continuación relaciono:

➤ Contrato de consultoría No 067 del 30 de Junio del 2006, celebrado con la EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DEL META S.A. E.S.P E.D.S.A. S.A E.S.P.

Objeto: "**Consultoría para la realización de gerencia inmobiliaria, fichas prediales, avalúos a 128 predios por donde cruza la línea de conducción II, del Acueducto Regional del Ariari.**"

---

**2005 UNION TEMPORAL ASI -- GRUPO CI -- LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO**

Dirección: Calle 38 N° 30 A-64 Of. 903 Edificio Davivienda

Telefax: 6730746

Ciudad: Villavicencio, Meta. Colombia

*Juan Carlos Agudelo Duarte*

Representante Legal: ALFONSO SANTIAGO AGUDELO.

Me desempeñe como perito evaluador de servidumbres en el contrato realizado por la **UNION TEMPORAL ASI -- GRUPO CI -- LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO** que a continuación relaciono:

➤ Contrato de consultoría No 2451 del 04 de Noviembre del 2005, celebrado con el DEPARTAMENTO DEL META

Objeto: *"La gerencia inmobiliaria o gestión integral de tierras para el desarrollo de la primera fase del proyecto, construcción del gasoducto regional del Ariari en el departamento del Meta—primera fase."*

## Referencias

---

NOMBRE  
PROFESIÓN  
TELEFONO

**JIMY ABELARDO LEAL RUIZ.**  
Arquitecto  
**314-2968280**

NOMBRE  
PROFESIÓN  
TELEFONO

**FIDEL AUGUSTO TEJEIROS**  
Ingeniero Civil  
**313 2627614**

NOMBRE  
PROFESIÓN  
EMPRESA  
CARGO  
TELEFONO

**ALFONSO SANTIAGO AGUDELO.**  
Ingeniero Civil  
Corporación Lonja Inmobiliaria de Villavicencio  
Representante Legal  
**315-3978584**



---

**JUAN CARLOS AGUDELO DUARTE**  
C.C. 17'415.994 de Acacias  
R.N.A 0527 de Asolonjas  
AVAL- 17415994