CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS NO. 456 DEL 03 DE OCTUBRE DE 2024

OBJETO:
CONSULTORÍA PARA LA ELABORACIÓN DE PERITAJE TÉCNICO Y AVALÚO COMERCIAL PARA COMPRA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON FICHA CATASTRAL NO: 18-753-00-01-00-00-0001-0004-0-00-00-0000 Y MATRÍCULA INMOBILIARIA NO: 425-33928 PARA EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE TERMINAL DE TRANSPORTES DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN, CAQUETÁ.

CONTRATANTE:
MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUAN, CAQUETA

CONTRATISTA:
GEOGRAFICA COLOMBIA S.A.S

FLORENCIA – CAQUETÁ
NOVIEMBRE DE 2024.

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
- 1.1. Clase de avaluó
- 1.2. Tipo de inmueble
- 1.3. Destinación económica actual del inmueble
- 1.4. Solicitante del avaluó
- 1.5. Nombre del inmueble
- 1.6. Dirección del inmueble
  - 1.6.1. Paraje o vereda
  - 1.6.2. Municipio
  - 1.6.3. Departamento
- 1.7. Delimitación del sector
- 1.8. Localización geográfica del inmueble
- 1.9. Vecindario inmediato
- 1.10. Infraestructura vial
  - 1.10.1. Vías principales
  - 1.10.2. Vías secundarias
- 1.11. Infraestructura de servicios públicos
- 1.12. Transporte publico
- 1.13. Estratificación socioeconómica de la zona
- 1.14. Fecha de la visita

2. MARCO LEGAL

3. INFORMACIÓN JURÍDICA
- 3.1. Propietario del inmueble
- 3.2. Título de propiedad y/o estructura publica
- 3.3. Matricula inmobiliaria

4. NORMATIVIDAD VIGENTE

5. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
- 5.1. Características del terreno
  - 5.1.1. Relieve
  - 5.1.2. Forma geométrica
  - 5.1.3. Linderos y dimensiones
  - 5.1.4. Cabida superficiaria
- 5.2. Condiciones físicas del terreno
  - 5.2.1. Condiciones agronómica
  - 5.2.2. Condiciones climatológica
  - 5.2.3. Condiciones hidrológicas
    - 5.2.3.1. Recursos hídricos

6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS
- 6.1. Vivienda
- 6.2. Infraestructura pecuaria
- 6.3. Cerramientos
- 6.4. Servicios públicos
- 6.5. Sistemas de riego y drenaje
- 6.6. Vías internas

7. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS
- 7.1. Problemas de estabilidad del suelo
- 7.2. Impacto ambiental y condiciones de salubridad
- 7.3. Servidumbres, cesiones y afectaciones viales
- 7.4. Seguridad
- 7.5. Problemáticas socioeconómicas

8. ASPECTO ECONÓMICO
- 8.1. Mercado principal (oferta y demanda)
- 8.2. Estudio de mercado comparativo
- 8.3. Aspectos valorizantes
- 8.4. Aspectos desvalorizantes

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)
- 9.1. Perspectivas de valorización

10. MÉTODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUÓ
- 10.1. Enfoque de comparación de ventas
- 10.2. Enfoque del costo
- 10.3. El Costo de Reposición Depreciado (DRC)
- 10.4. Enfoque de Capitalización de Rentas

11. METODOLOGÍAS VALUATORIAS EMPLEADAS PARA EL AVALÚO
- 11.1. Justificación de las metodologías empleadas

12. MEMORIAS DE CALCULO

13. ESTUDIO DE MERCADO

14. AVALÚO COMERCIAL

15. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALÚO

16. CERTIFICACIÓN DE IMPARCIALIDAD

17. ANEXOS
- 17.1. Fotografías
- 17.2. Ubicación aproximada del predio y certificado uso de suelo
- 17.3. Certificado de tradición
- 17.4. Documento de identificación avaluador
- 17.5. RNA y RAA avaluador
- 17.6. Plano levantamiento topográfico

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL

PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble identificado posteriormente, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado.

VIGENCIA DEL AVALUO:

De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 en su artículo 19 y 422/2000 en el numeral 7 de su artículo 2, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

1.- INFORMACION BASICA

1.1.- CLASE DE AVALUO: Comercial Rural

1.2.- TIPO DE INMUEBLE: Se trata de un lote de terreno de 2 has, que hace parte de uno de mayor extensión (72 has) denominado Parcela 11, ubicado en el área rural (hoy zona de expansión urbana), aproximadamente a 1.6 kilómetros del casco urbano del municipio de San Vicente del Caguán, apto para la explotación agrícola (agricultura tradicional con arreglo agroforestal con cultivos como plátano, yuca, cacao, frutales amazónicos

solos o mesclados con especies maderables, pecuaria (ganadería semi intensiva, avicultura, piscicultura, etc.), actividades de reforestación protección y conservación; no menos importante dada su ubicación con respecto al casco urbano del municipio puede ser objeto de urbanización, ya que tiene acceso por vía primaria pavimentada en buen estado de conservación, por la que se transita durante todo el año y se le pueden instalar los servicios públicos básicos.

1.3. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE: El lote objeto de avaluo está destinado a la ganadería doble propósito, el resto del predio (mayor extensión) se utiliza como centro de eventos, subastas ganaderas, bascula ganadera, servicio de pastaje y embarque de ganado, ganadería doble propósito, etc.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALUO: INGSA S.A.S NIT. 9004274176

1.5. NOMBRE DEL INMUEBLE: Lote

1.6. DIRECCION DEL INMUEBLE: Parcela No 11

1.6.1. PARAJE O VEREDA: Arenoso

1.6.2. MUNICIPIO: San Vicente del Caguán

1.6.3. DEPARTAMENTO: Caquetá

1.7. DELIMITACION DEL SECTOR:

NORTE: Vereda La Tolda
SUR: Vereda Ceibas abajo
ORIENTE: Vereda La Pradera y casco urbano
OCCIDENTE: Vereda El Diviso

1.8. LOCALIZACION GEOGRAFICA DEL INMUEBLE: Al predio se accede de la siguiente manera; partiendo en automotor desde el casco urbano del San Vicente del Caguán (LONG 74°47'01.45"- LAT 2°06'58.45") por vía nacional Ruta 65, pavimentada en buen estado que conduce a Puerto Rico aproximadamente 1.6 kilómetros hasta el predio Parcela No 11 conocido como Rancho Tijuana (LONG 74°47'51.65"- LAT 2°06'48.96"), desde allí aproximadamente 0,24 kilómetros hasta el Lote a valorar (LONG 74°47'52.90"- LAT 2°06'56.80").

Al lote objeto de avaluo se puede llegar de una segunda forma, desde el casco urbano del San Vicente del Caguán (LONG 74°47'01.45"- LAT 2°06'58.45") por vía nacional Ruta 65, pavimentada en buen estado que conduce a Puerto Rico aproximadamente 1.8 kilómetros margen derecho hasta el cruce de la Institución Educativa Rural Arenoso sede La Pradera (LONG 74°47'56.05"- LAT 2°06'48.63"), desde allí por carretera destapada aproximadamente 0,33 kilómetros hasta el plan parcial de Antonio Ruiz Henao (LONG 74°47'58.59"- LAT 2°06'58.64"), desde allí 90 metros hasta el Lote a valorar (LONG 74°47'55.66"- LAT 2°06'59.45").

1.9. VECINDARIO INMEDIATO: En el entorno del predio se encuentran predios de pequeña y mediana extensión dedicados a la explotación agropecuaria, actualmente lotes

para vivienda no vis y campestre, el barrio Villa Norte y el casco urbano del municipio de San Vicente del Caguán.

1.10. INFRAESTRUCTURA VIAL

1.10.1. VÍAS PRINCIPALES: La vía más importante en el sector es el tramo de La Ruta 65 antes Marginal de la Selva, que comunica principalmente al municipio de San Vicente del Caguán con Puerto Rico en el departamento del CAQUETA, pavimentada, doble sentido y una calzada, en buen estado de conservación.

1.10.2. VIAS SECUNDARIAS: Existe una vía de un solo carril, destapada y afirmada en regular estado que conduce al plan parcial.

1.11. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS: El sector cuenta con red de energía electrifica por interconexión nacional, acueducto municipal, además cuenta con señal de telefonía móvil constante.

1.12. TRANSPORTE PÚBLICO: El sector cuenta con servicio de transporte público con empresas legalmente constituidas, este es ofertado por camperos, mototaxis informales, y transporte particular.

1.13. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA: Actualmente sin estrato.

1.14. FECHA DE LA VISITA: 23 de octubre de 2024.

2. MARCO LEGAL.

En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, Decreto 422 de 2000, Resolución 620 de IGAC y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos de Bienes Inmuebles, en especial para inmuebles de particulares con fines privados.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO: Copia de certificado de tradición matricula inmobiliaria 425-33928 impreso el 22 de octubre de 2024 por la oficina de instrumentos públicos de San Vicente del Caguán.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1. PROPIETARIO DEL INMUEBLE: INGSA S.A.S NIT. 9004274176

3.2. TITULO DE PROPIEDAD Y/O ESCRITURA PÚBLICA: Escritura 3817 del 28 de diciembre de 2015 corrida en la Notaria Primera de Florencia.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 425-33928

3.4. CEDULA CATASTRAL: 18753000100000001000400000000

Nota: El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.

4. NORMATIVIDAD VIGENTE

De acuerdo con el certificado de uso de suelo emitido por la oficina de planeación municipal y firmado por el doctor Diego Alonso Hernández Vergel (Jefe de la oficina de Planeación), con fecha 16 de octubre de 2024, Acuerdo 015 del 6 de octubre de 2023, por medio del cual se aprueba la modificacion excepcional del Plan Basico de Ordenamiento Territorial (PBOT) para el municipio de San Vicente del Caguan, para la vigencia 2015 – 2027, según este, el predio con ficha predial 18753000100000001000400000000 se localiza en la **Zona de Expansión Urbana No. 1,** donde textualmente señala:

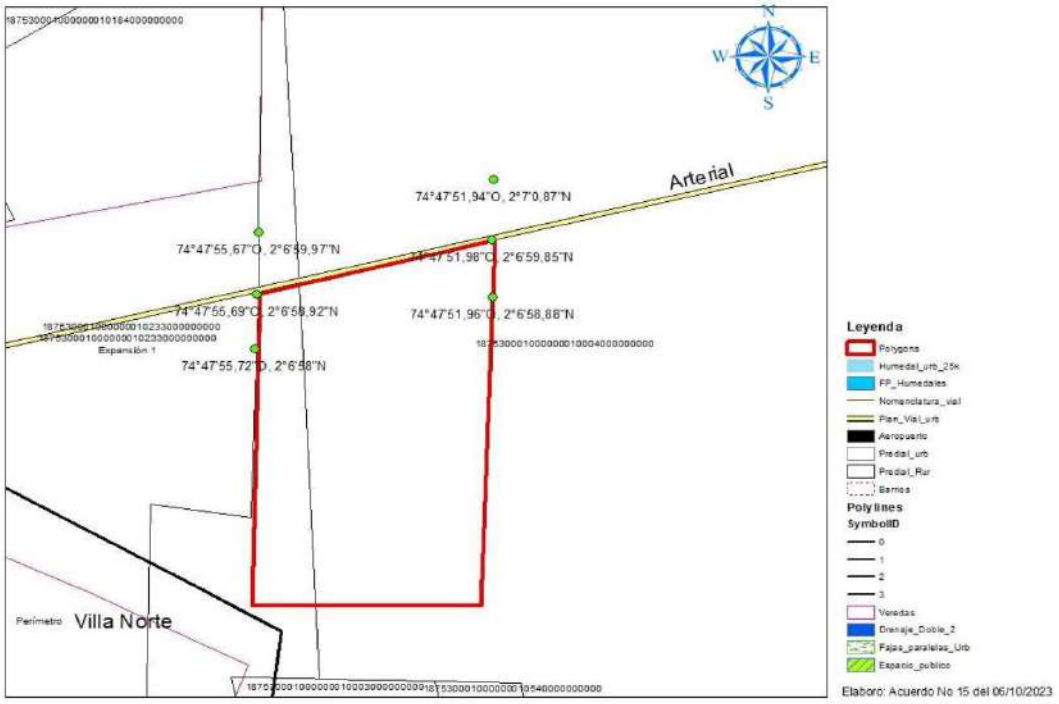
La Oficina de Planeación Municipal informa que teniendo en cuenta la localización del predio anteriormente señalado y según lo establecido por el Artículo 82 del Acuerdo N°015 del 06 de octubre del 2023 "Por el cual se aprueba la modificación excepcional del plan básico de ordenamiento territorial – PBOT, del municipio de San Vicente del Caguán Caquetá para la vigencia del 2015 –2027", en especial lo contenido en el mapa 13_CU_ARE_ACT, ÁREAS DE ACTIVIDAD, Se aplica el siguiente uso del suelo:

USOS DEL SUELO PERMITIDOS			
ZONA DE EXPANSION URBANA No 1			
ZONA	Urbanizable	**SECTOR**	Área sin construir para vivienda VIS y VIP
USOS	**TIPOLOGIA**	**CATEGORIA**	
PRINCIPAL	Residencial	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, multifamiliar, conjunto abierto, conjunto cerrado y la vivienda de interés social y prioritario.	
	Comercial 1	**BIENES**: **Venta de articulos al detal**: minimercados (tienda de barrio, incluye alimentos y bebidas no alcohólicas), farmacias, jugueterías, ópticas, papelerías, librerías, joyerías, misceláneas y tiendas de textiles, prendas de vestir y accesorios, artículos variados de bajo impacto urbano	**SERVICIOS**: Panaderias o cafeterias, heladerias, confiterias, cigarrerías, confección de ropa de baja escala, salones de belleza o peluquerías, floristerías, chance o loterías, oficinas de ingenieros, contadores, abogados y demás actividades profesionales de bajo impacto urbano
	Recreativo 1	Zonas verdes, alamedas, parques de menor escala	
	Conservación y Protección Ambiental	Preservación, restauración, de conocimiento y disfrute	
COMPATIBLE	Dotacional 1	Salones comunales, capillas, jardines infantiles, CAI, escuelas primarias y Centros de Desarrollo Infantil.	
	Industrial 1	**INSDUSTRIAL ARTESANAL**: Actividad industrial que se desarrolla compartiendo la vivienda sin desplazarla, o en local independiente, su producción es menor y no genera impactos negativos en su entorno, con utilización de la mano como principal herramienta. Alimentos y bebidas caseras, pan, dulces, embutidos, artículos decorativos, alfarería o cerámica, textiles y tejidos, objetos metálicos, instrumentos musicales y demás que no requieran maquinaria y equipos.	**FAMILIAR-INDUSTRIAL**: Actividad industrial que se desarrolla compartiendo la vivienda sin desplazarla, o en local independiente, su producción es menor y no genera impactos negativos en su entorno. Por lo general contempla los mismos productos de tipo artesanal, pero incluye la utilización de maquinaria y equipo
CONDICIONADO	Recreativo 2	Clubes deportivos y campestres, piscinas, centros deportivos, escenarios musicales o de espectáculos, estadios, coliseos, polideportivos, parques municipales, villas olimpicas.	
	Dotacional 2	Centros geriátricos, instituciones educativas de primaria y secundaria, instituciones de formación técnica especializada, oficinas judiciales y administrativas, centros de salud, bibliotecas, centros culturales y recreativos, centros de educación para adultos, defensa civil, iglesias y centros religiosos de mediano impacto, notarias, juzgados, laboratorios clínicos, auditorios y teatros.	
PROHIBIDOS	Los demás		

USOS DEL SUELO PERMITIDOS			
ZONA DE EXPANSION URBANA No 1			
ZONA	Aislamiento	**SECTOR**	Área de aislamiento de reserva vial
USOS	**TIPOLOGIA**	**CATEGORIA**	
PRINCIPAL	Conservación y Protección Ambiental	Preservación, restauración, de conocimiento y disfrute	
COMPATIBLE	Ninguno	Ninguno	
CONDICIONADO	Ninguno	Ninguno	
PROHIBIDOS	Los demás		

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAQUETÁ
MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN
NIT. 800095785-2
ANEXO N°1 INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA DEL PREDIO

UBICACION DEL PREDIO



REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAQUETÁ
MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN
NIT. 800095785-2

USOS DEL SUELO PERMITIDOS



5. CARACTERISTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

5.1. CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

5.1.1. RELIEVE: El predio objeto del avalúo presenta una topografía de inclinada a ondulada, este se ubica en un paisaje denominado de lomerío, en el que relieve varía desde ondulado a plano con pendiente del 12 al 25 %.

5.1.2. FORMA GEOMÉTRICA: Rectangular

5.1.3. LINDEROS Y DIMENSIONES: Los linderos y colindancias fueron suministrados por el propietario y verificados durante la visita de inspección.

NORTE: Con predio 18-753-00-01-0001-0004-000 partiendo del punto P1 con coordenadas 1791998.135N, 4800020.769E en dirección occidente – oriente, en una distancia de 120 metros hasta el punto P2, con coordenadas 1792028.661N, 4800136.824E.

ORIENTE: Con predio 18-753-00-01-0001-0004-000 partiendo del punto P2 con coordenadas 1792028.661N, 4800136.824E, en dirección norte – sur, en una distancia de 192.61 metros pasando por los puntos P3 y P4, hasta el punto P5 con coordenadas 1791836.201N, 4800132.275E.

SUR: Con predio 18-753-00-01-0001-0004-000 partiendo del punto P5 con coordenadas 1791839.194N, 4800132.275E, en dirección oriente- occidente, en una distancia de 115.04 metros, hasta el punto P6 con coordenadas 1791836.201N, 4800017.273E.

OCCIDENTE: Con Plan parcial de Antonio Ruiz Henao partiendo del punto P6 con coordenadas 1791836.201N, 4800017.273E, en dirección sur- norte, en una distancia de 158.99 metros pasando por los puntos P7 y P8, hasta el punto P1 con coordenadas 1791998.135N, 4800020.769E y encierra.

Fuente: levantamiento topográfico realizado por el ingeniero topógrafo William Alexander Frutos Bernal M.P. 25335-372879 CND.

5.1.4. CABIDA SUPERFICIARIA: 72 has de las que se fraccionaran **2 has** objeto del presente avaluo.

Fuente: Certificado de tradición matricula inmobiliaria 425-33928 impreso el 22 de octubre de 2024.

5.2. CONDICIONES FÍSICAS DEL TERRENO

5.2.1. CONDICIONES AGRONOMICAS:

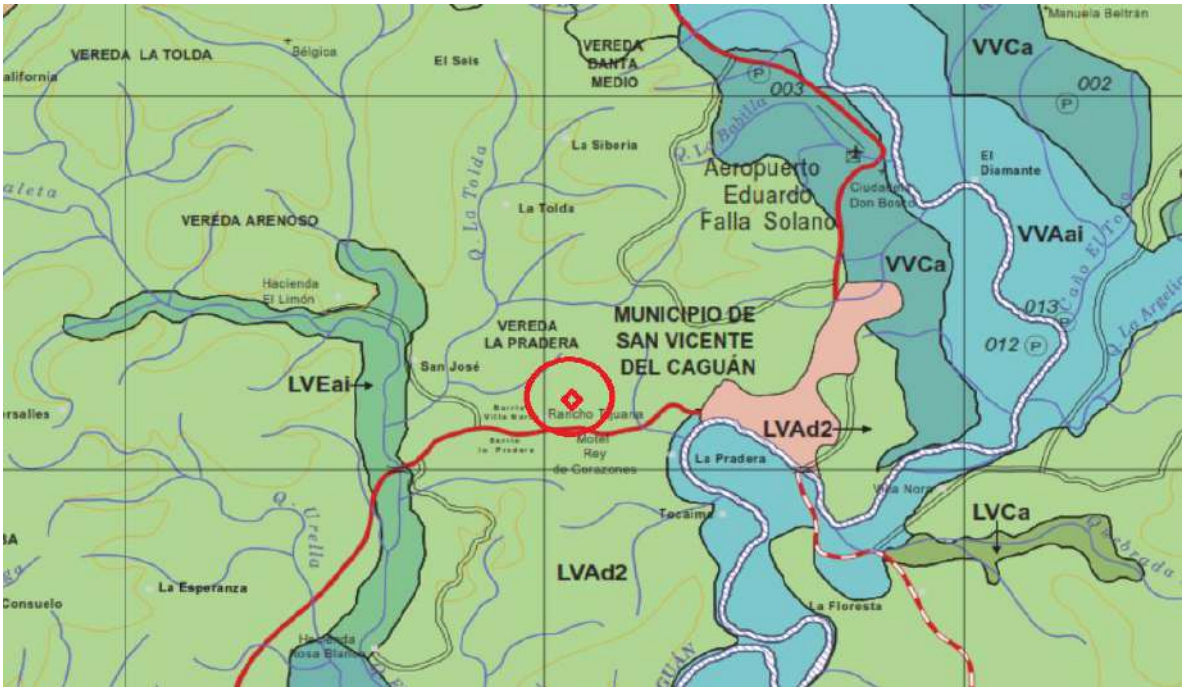
SUELOS: El predio avaluado pertenece a la Asociación Typic Paleudults – Typic Hapludults – Oxic Dystrudepts. Símbolo. **LVA**, Esta asociación está localizada en los municipios de El Doncello, Solano y Cartagena del Chairá, en alturas que oscilan entre los 150 y 350 m.s.n.m., clima cálido húmedo y zona de vida de bosque húmedo tropical (bh-T). Tiene una extensión de 4.739.469 hectáreas que corresponden al 52.52% del total departamental.

Geomorfológicamente la unidad aparece en las cimas y laderas de las lomas y colinas del paisaje de lomerío erosional, el relieve varía de ligeramente ondulado hasta fuertemente quebrado, con pendientes entre 3 y 50% y erosión moderada en las áreas desprovistas de vegetación.

Los suelos se han derivado de arcillolitas y lodolitas que alternan con areniscas ferruginosas y conglomerados. Son bien drenados, moderadamente profundos y profundos, muy fuerte a extremadamente ácidos, alta a muy alta saturación de aluminio, muy baja saturación de bases; el calcio, el potasio, el sodio y el magnesio son muy bajos, el fósforo asimilable muy bajo y la fertilidad natural muy baja.

Aproximadamente en el 50% del área la vegetación natural en su mayoría ha sido talada y reemplazada por pastos introducidos para ganadería de tipo extensivo, con pastos mejorados principalmente brachiaria y pequeños sectores con cultivos de caucho, palma africana y cultivos de pancoger; en el resto del área se mantiene el bosque primario, cuyas especies dominantes son ceibas, amarillo, cedros, cauchos, palmas, helechos y yarumos.

LVAd2: moderadamente quebrada, pendiente 12-25% y moderadamente erosionada.



Fuente: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento del Caquetá, escala 1:100.000 elaborado por el IGAC.

También pertenece a la **SUBCLASE 10CUdeL-30**, Clase de AHT:10, que son tierras localizadas en clima CU cálido muy húmedo, pendiente (d y e) 12 a 25%, relieve fuertemente ondulado a quebrado y valor potencial 30. Los suelos se han desarrollado a partir de arcillas abigarradas; se caracterizan por ser de texturas medias (F), medianamente finas (FAr), finas (Ar, ArL) y muy finas (Armf); bien drenados y pobremente drenados; muy superficiales limitados por presentar erosión moderada; fertilidad química baja y muy baja.

Por consiguiente, el predio se compone de 1 unidad fisiográfica a saber:
Unidad Fisiográfica 1 (LVAd2): cual corresponde a clase agrologica VI, que ocupa el 100% del área total, establecidas en pasturas mejoradas con bajo grado de enmalezamiento, actualmente dedicado a la ganadería doble propósito.

5.2.2. CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:

ALTITUD:	310 m.s.n.m.
TEMPERATURA:	24 grados centígrados (media)
PISO TÉRMICO:	Cálido muy Húmedo
PRECIPITACIÓN:	3000 mm/año
REGIMEN DE LLUVIAS:	Marzo a Noviembre
MESES DE VERANO:	Diciembre a Febrero
ZONAS DE VIDA:	Según la clasificación de Holdrige, Corresponde a Zona de Bosque Húmedo Tropical (bh-T)

5.2.3. CONDICIONES HIDROLOGICAS:

5.2.3.1. RECURSOS HIDRICOS: El lote avaluado (2 has) no cuenta con fuentes hídricas (quebradas o nacimientos) que crucen por él, pero por el pasa la red de tuberías de conducción del acueducto municipal.

6. INFRAESTRUCTURA Y MEJORAS

6.1. VIVIENDA: No hay.

6.2 INFRAESTRUCTURA PECUARIA: No hay.

6.3. CERRAMIENTOS: El predio cuenta con cercas tradicional en alambre de púas (3 y 4 hilos) y estantillos en madera en regular estado de conservación, su valor se le incorpora al valor del terreno.

6.4. SERVICIOS PUBLICOS: El predio de mayor extensión cuenta con energía eléctrica, tomada de la red eléctrica interconectada nacional, con acueducto municipal, además hay señal activa de telefonía móvil celular, por lo que fácilmente desde allí se puede derivar para el lote objeto de valuación.

6.5. SISTEMA DE RIEGO Y DRENAJE: Debido a la constante precipitación, en la zona no es necesaria la instalación de sistemas de riego.

6.6. VÍAS INTERNAS: No hay, para el desplazamiento interno se utilizan senderos o caminos, sin embargo, por el costado norte del lote a valorar, se proyecta el paso de una vía carreteable que viene desde el plan parcial en sentido occidente – oriente.

7. HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO: El predio se encuentra ubicado sobre una zona estable, no se observaron factores que puedan afectar su estabilidad.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD: La explotación ganadera que se desarrolla en el lote no han causado impacto ambiental negativo en la zona.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES: Por una parte del predio cruzan líneas de conducción de energía eléctrica y se proyecta el paso de una via carreteable, lo que puede considerarse como una servidumbre, aunque en la documentación aportada por el contratante no se encontró nada al respecto, por tal motivo se deduce que al momento de la inspección física, el predio no está afectado por servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

7.4. SEGURIDAD: A nivel de delincuencia común es bajo, debido a la constante presencia y patrullaje de tropas del ejército nacional

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS: El grado de seguridad a nivel de orden público es estable, no se presentan acciones de grupos al margen de la ley, esto hace que los inmuebles tengan un atractivo comercial.

8. ASPECTO ECONOMICO

8.1 MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA): Demanda media, ya que durante la investigación se encontró que los predios puestos en venta, permanecen hasta un (1) año o un poco más en oferta antes de su venta, esto como consecuencia de las mejoras en las vías de acceso y en la situación de orden público.

8.2. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO: Se encontró información sobre transacciones y ofertas de predios similares en la zona.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES: Entre otros se destacan los siguientes:

- Localización o ubicación respecto al casco urbano del municipio
- Vecindario
- Servicios públicos
- Vías de acceso (pavimentadas)
- Oferta y demanda de para las nuevas urbanizaciones, parcelaciones, etc.
- Topografía del terreno
- Bajo nivel delincuencial

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:

- Pocas fuentes hídricas estables.

9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

Aunque el predio esta mayoritariamente dedicado a la explotación ganadera, bien pudiera ser utilizado en proyectos de urbanismo como planes parciales de vivienda, parcelaciones para vivienda rural, etc., por lo que considero que aún no se alcanza su mayor y mejor uso.

9.1. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: Teniendo en cuenta como factor exógeno la ubicación respecto al casco urbano del municipio (1.6 km aproximadamente), a la vía de acceso al sector, facilitando la comunicación con San Vicente del Caguán y el resto del departamento, la facilidad de acceso a servicios públicos básicos como electrificación, acueducto y telefonía; la poca o nula presencia de otros grupos al margen de la ley y el nivel de productividad de los predios en la región, las perspectivas de valorización son excelentes.

10. METODOS VALUATORIOS EMPLEADOS PARA EL AVALUO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el decreto No 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la Republica. Ministerios de Hacienda y Desarrollo, con su correspondiente Resolución Reglamentaria 620 del 23 de Septiembre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y debido a que en el departamento no existe una lonja de propiedad raíz como tal, y las compras reportadas en las notarias no se denuncian por el valor real para evitarse el pago de impuestos por ganancia ocasional, la no colaboración por parte de las pocas inmobiliarias locales, además no existen en los predios datos confiables tales como registros de producción, costos de producción, ventas, ingresos y egresos, etc., con los que se pueda trabajar con un máximo de certeza. Por tal razón el método de utilización mas común es el de comparación o de mercado y de reposición para la infraestructura.

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

10.1. Enfoque de comparación de ventas: El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

10.2. Enfoque del costo: Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

10.3. El Costo de Reposición Depreciado (DRC): Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

11. METODOLOGIAS VALUATORIAS EMPLEADAS PARA EL AVALUO

Para efectos de establecer el valor comercial del bien materia de este avalúo se emplearon los métodos de investigación directa y de costo de reposición, para el terreno y las construcciones respectivamente, tal como estos se definen a continuación:

MÉTODO DE INVESTIGACIÓN DIRECTA

Al utilizar el método de investigación directa se efectuaron una serie de consultas o encuestas con personas vinculadas de una u otra manera con el mercado inmobiliario local. Para el efecto se les aclaro que el precio unitario solicitado debería estar en relación con la ubicación y tamaño del predio, destino del mismo, usos permitidos por las normas de planeación municipal, especialmente lo establecido por el esquema de ordenamiento territorial, servicios públicos disponibles, disponibilidad y facilidad de transporte público, condiciones socioeconómicas de la región y dinámica del mercado inmobiliario local.

11.1. JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS EMPLEADAS: Se utilizo la metodología de comparación para dar valor al terreno ya que existe suficiente demanda del inmueble avaluado y el de costos de reposición para la infraestructura, teniendo en cuenta lo estipulado en la resolución 620 de 2008 del IGAC.

12. MEMORIAS DE CÁLCULO

Para la asignación del justiprecio al predio, se utilizó el método de comparación o de mercado para el terreno, buscando los predios ofertados en la zona, personas de la región que han realizado compraventas recientes, encontrándose la información de 3 predios ofertados, con acceso directo a la vía central y algunos más distantes, con ligeras diferencias de precio entre estas.

13. ESTUDIO DE MERCADO

UBICACIÓN	AREA TERRENO Ha	AREA CONSTR M²	VALOR PEDIDO	VALOR FINAL NEGOCIACION	VALOR CONSTRUCCION	VALOR Ha TERRENO	CONTACTO
FRENTE A CDA	1,25	0	$ 700.000.000	$ 630.000.000	$ -	504.000.000	LUIS FERNANDO BORRAES 33214530621
FRENTE A TIJUANA	2	0	$ 1.000.000.000	$ 950.000.000	$ -	475.000.000	RICARDO PINZON 3203407646
FINCA DE SILVESTRE TAMAYO	1	0	$ 500.000.000	$ 450.000.000	$ -	450.000.000	INFORMACION SUMINISTRADA POR ANTONIO RUIZ HENAO 3208852058
CONTIGUO A PLAN PARCIAL ANTONIO RUIZ	3	0	$ 1.500.000.000	$ 1.350.000.000	$ -	450.000.000	GUSTAVO GUTIERREZ 3123971546

VALOR ADOPTADO
$ 476.000.000,00

$ 476.333.333,33	PROMEDIO
$ 27.024.680,08	DESVIACION ESTANDAR
5,67%	COEFICIENTE DE VARIACION
$ 503.358.013,41	LIMITE SUPERIOR
$ 449.308.653,26	LIMITE INFERIOR

NOTA: Se encontraron 4 ofertas con características afines al predio avaluado, las que se sometieron a análisis estadístico y por razones de similitud al predio avaluado en cuanto a ubicación cerca al eje vial, facilidad de acceso a servicios públicos, topografía, etc., se tomaron las 4 ofertas del respectivo estudio, 3 de los 4 predios consultados se ubican en zona de expansión urbana, idénticamente ubicados respecto al casco urbano de San Vicente del Caguán, adoptándose para el avalúo $ 476.000.000 / ha.

Mejoras

Clase	Metros - cantidad	Materiales	Estado
Cercas	700	Madera, alambre de púas	Regular
Subtotal 2			

Uso actual del suelo

Cultivo	Estado	Área (has)	Especie Cultivada
Pasto Natural	Regular	2.0	
Total		**2.0**	

14. AVALUO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
ÁREA DE TERRENO	Ha	2,00	$ 476.000.000	$ 952.000.000
AVALÚO TOTAL				**$ 952.000.000**

SON: NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS.

15. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Los siguientes aspectos fueron tenidos en cuenta para la asignación del valor comercial del predio:

Aspectos jurídicos, ubicación del predio respecto a los corredores viales locales, actuales y proyectados, acceso servicios públicos como telefonía móvil, cercanía a los centros de mayor atracción económica de la zona.

Ubicación del predio en zona de expansión urbana No 1 y el uso del suelo comercial, que le permite desarrollar diferentes proyectos inmobiliarios o lo que es conocido como potencial de desarrollo del predio, que analizado desde el punto de vista de la normatividad urbanística vigente, el uso actual, las posibilidades presentes y futuras de un uso más rentable, permitirán mayor aprovechamiento del suelo, etc.

Condición actual de predio, la presencia de inmuebles colindantes y en los alrededores que en oferta podrían utilizarse en condiciones similares al estudiado.

Calidad de los servicios públicos presentes en el área, y trazado de la malla vial.

Nivel Socio – Económico de la zona, grado de seguridad, tanto de la zona como de los sectores que lo rodean.

La configuración topográfica del suelo, grado de accesibilidad y recursos hídricos disponibles.

16. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

3.- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

4.- Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

7.- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

8.- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certifico que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, que el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe; además, se prohíbe la publicación de este en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario. Que no se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

14.- Certifico que El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante, por lo que es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

JESUS HERNEY PARRA FLOREZ
Perito Avaluador
R.N.A 4039
R.A.A. AVAL-17640771

FECHA DEL INFORME: NOVIEMBRE DE 2024

17. ANEXOS

17.1. FOTOGRAFIAS

	
VIA DE ACCESO RUTA 65	
	
VIA DE ACCESO 1	**VIA DE ACCESO 2**
	
LOTE AVALUADO	**LOTE AVALUADO**

	
LOTE AVALUADO	**LOTE AVALUADO**
	
LOTE AVALUADO	**LOTE AVALUADO**
	
LOTE AVALUADO	**LOTE AVALUADO**

17.2. UBICACION APROXIMADA DEL PREDIO Y CERTIFICADO USO DE SUELO





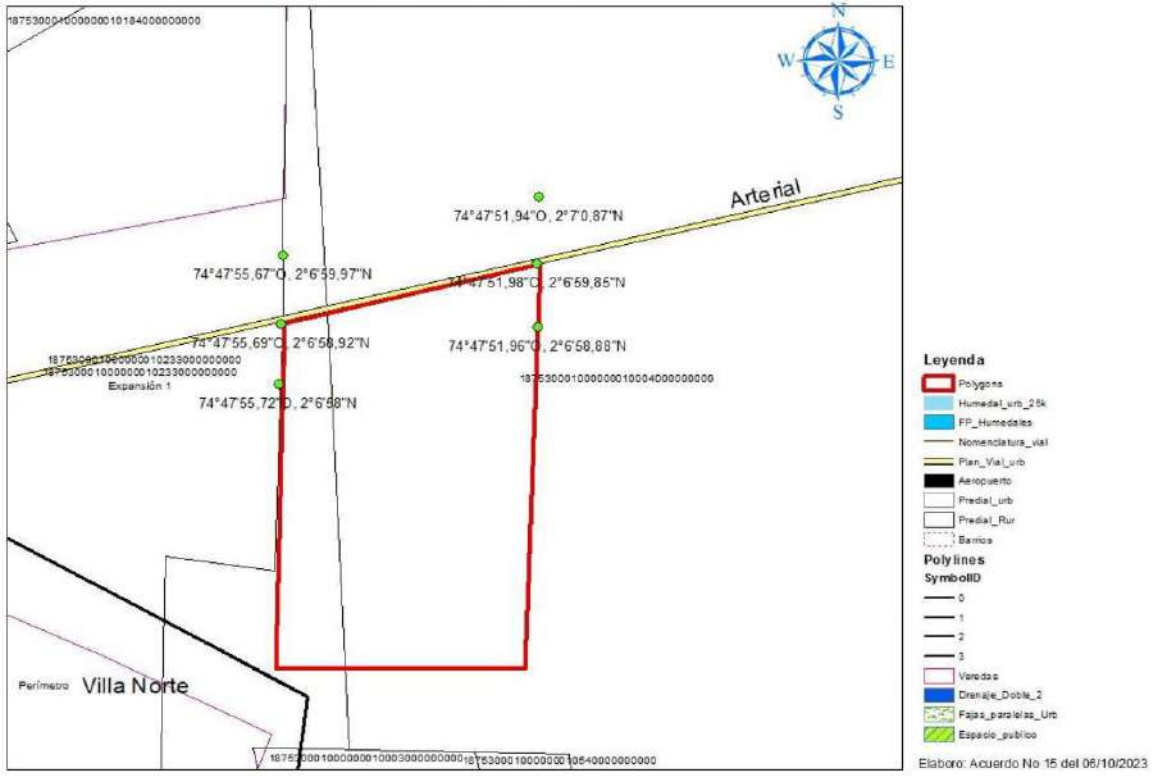


Calle 29 D # 1 E – 95 Barrio El Cunduy, Florencia – Caquetá
Celular: 3102577425
Correo: direccion@geografica.com.co

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAQUETÁ
MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN
NIT. 800095785-2

ANEXO N°1 INFORMACIÓN CARTOGRÁFICA DEL PREDIO

UBICACION DEL PREDIO



Elaboro: Acuerdo No 15 del 06/10/2023

Dirección	*Calle 4 No. 4 – 65 Esquina*	*Proyectó*	*Jesús Antonio Pantoja Cruz-Profesional Universitario*
Sitio web	*sanvicentedelcaguan-caqueta.gov.co*	*Elaboró*	*Jesús Antonio Pantoja Cruz-Profesional Universitario*
Teléfono	*098/4644757*	*Revisó*	*Diego Alonso Hernández Vergel – Jefe Planeación*
Email	*contactenos@sanvicentedelcaguan-caqueta.gov.co*	*Aprobó*	*Diego Alonso Hernández Vergel – Jefe Planeación*

Calle 29 D # 1 E – 95 Barrio El Cunduy, Florencia – Caquetá
Celular: 3102577425
Correo: direccion@geograrafica.com.co

Dirección	Calle 4 No. 4 – 65 Esquina
Sitio web	servicioenlinea@caguan-caqueta.gov.co
Teléfono	0984644757
Email	contáctenos@servicioenlinea@caguan-caqueta.gov.co

Proyectó	Jesús Antonio Buitrago Cruz-Profesional Universitario
Elaboró	Jesús Antonio Buitrago Cruz-Profesional Universitario
Revisó	Diego Alonso Hernández Vergel – Jefe Planeación
Aprobó	Diego Alonso Hernández Vergel – Jefe Planeación

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAQUETÁ
MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN
NIT. 800095785-2

140- -003570
San Vicente del Caguán, 16 OCT 2024

Señor (a):
HUMBERTO CRUZ HERMIDA
CC. 14.226.459
Cel. 3176477668
Predio: Tijuana INGSA S.A.S-Proyecto Terminal
Vereda: La Pradera-Zona de Expansión Urbana No 1
contabilidad@ingsa.co

Ref. Respuesta Oficio con Radicado **RAD-006523** del 16 de Octubre del 2024 "Certificado de Uso de Suelo-Proyecto Terminal de Transporte".

cordial saludo,

Dando respuesta a su comunicación radicada mediante oficio de la referencia, me permito hacer entrega del **Concepto de Uso del Suelo** del Predio Con Ficha Catastral No **18753000100000001000400000000**, localizado en la **Zona de expansión Urbana No 01** del Municipio de San Vicente del Caguán. Todo esto aprobado mediante Acuerdo N°015 del 06 de octubre del 2023 "Por el cual se aprueba la modificación excepcional del plan básico de ordenamiento territorial – PBOT, del municipio de San Vicente del Caguán Caquetá para la vigencia del 2015 –2027"
Atentamente.

Cordialmente,

DIEGO ALONSO HERNÁNDEZ VERGEL
Jefe de la Oficina de Planeación

Anexo: Uso del Suelo (6 folios)

Dirección	Calle 4 No. 4 – 65 Esquina	Proyectó	Jesús Antonio Pantoja Cruz-Profesional Universitario
Sitio web	sanvicentedelcaguan-caqueta.gov.co	Elaboró	Jesús Antonio Pantoja Cruz-Profesional Universitario
Teléfono	098/4644757	Revisó	Diego Alonso Hernández Vergel – Jefe Planeación
Email	contáctenos@sanvicentedelcaguan-caqueta.gov.co	Aprobó	Diego Alonso Hernández Vergel – Jefe Planeación

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAQUETÁ
MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN
NIT. 800095785-2
OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
CERTIFICADO DE USO DEL SUELO URBANO-ZONA EXPANSION URBANA-AREA RURAL

DATOS GENERALES						
Solicitante	Humberto Cruz Hermida				**CC/Nit**	14.226.459
No de Radicado	RAD-006523	**Fecha de Expedición**	16/10/2024	**Fecha de Vencimiento**		31/12/2024
Entidad/Institución	INGSA- Proyecto Terminal de Transporte					
Nombre del Establecimiento	INGSA				**Nit**	900.427.417-6,
Actividad Comercial	N/AP					
Zona Perímetro Urbano	N/AP		**Zona**		Rural	
Zona de Expansión Urbana No	01					
Asentamiento Precario	N/AP					
Perímetro	N/AP					
Vereda	La Pradera		**Inspección**		Central	
Ficha Catastral	**Predial**		**Mejora**			
	18753000100000001000400000000		N/AP			
Puntos	**Longitud**	**Latitud**	**Puntos**	**Longitud**		**Latitud**
P 1	- 74°47'55,67"	2°6'59,97"	P 4	- 74°47'51,98"		2°6'59,85"
P 2	- 74°47'51,94"	2°7'0,87"	P 5	- 74°47'55,72"		2°6'58"
P 3	- 74°47'55,69"	2°6'58,92"	P 6	- 74°47'51,96"		2°6'58,88"

Observaciones

4. Se realizo la verificación de la **Ficha Catastral No 18753000100000001000400000000** de acuerdo a la información arrojada, se encuentra ubicada en la **Vereda La Pradera** del municipio de San Vicente del Caguán Caquetá.

5. De acuerdo al **ARTICULO 22. DELIMITACIÓN DEL SUELO RURAL:** *El suelo rural de San Vicente del Caguán se define como todos aquellos terrenos ubicados dentro de la jurisdicción municipal diferentes al suelo urbano y de expansión urbana y se conforma de 19 centros poblados, 6 caseríos en transición y 11 asentamientos humanos rurales; la división política administrativa del suelo rural se distribuyen en inspecciones subdivididas en un total de doscientas setenta y un (271) veredas reconocidas con Juntas de Acción Comunales veredales, ciento diez y nueve (119) se encuentran en zona compartida con los municipios de La Macarena y La Uribe (departamento del Meta) y 130 se encuentran ubicadas en zona de reserva forestal de Ley 2ª de 1959.*

6. *El suelo rural del Municipio de San Vicente del Caguán está conformado por veredas relacionadas en documento Certificado de veredas registradas según archivo municipal, expedido por la Secretaría de Gobierno Municipal y relacionadas en el DTS título Delimitación del suelo rural.*

Nota 1: El presente concepto de uso de suelo se expide de conformidad a lo estipulado en el numeral 3 del Artículo 51 del Decreto 1469 del 2010, modificado por el Decreto 2218 de 2015, Artículo 10, modificado por el Decreto 1197 de 2016, Artículo 7, modificado por el Decreto 1203 de 2017, Artículo 12 y no otorga derecho ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutonadas, ni autorizada ningún tipo de intervención diferente a lo conceptuado en el presente documento. No consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.
Nota 2: El presente concepto está sujeto a la vigencia del PBOT, Acuerdo Municipal No 015 del 06 de Octubre del 2023 y se encuentra supeditado al cumplimiento de la totalidad de las normas de la actividad que desarrolle, so pena de las sanciones que haya lugar por las autoridades competentes.
Nota 3: Este concepto únicamente aplica de acuerdo con los límites y linderos prediales señalados en la base de datos alfanumérica y grafica sobre la información catastral del municipio de san Vicente del Caguán, según la licencia de uso no exclusiva otorgada por el IGAC. Cualquier modificación de los limites y/o linderos, subdivisión y/o englobe, realizada en la fecha posterior, modifica la normatividad aplicable en dicho predio, aun cuando conserve la misma nomenclatura, dirección y/o matricula inmobiliaria.
Nota 4: Las restricciones se encuentran en el 2. Contenido Estructural a partir de la página 57 del Documento Técnico Soporte-DTS del Acuerdo No 015 N°015 del 06 de octubre del 2023 "Por el cual se aprueba la modificación excepcional del plan básico de ordenamiento territorial – PBOT, del municipio de San Vicente del Caguán Caquetá para la vigencia del 2015 –2027"
Nota 5: De acuerdo al Documento Técnico de Soporte-DTS que soportan la Modificación Excepcional al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, donde se establecen las siguientes restricciones.

USOS	DISTANCIA	ACTIVIDADES RESTRINJIDAS
Zonas residenciales, industriales y de uso dotacional	200 metros	Establecimientos comerciales dedicados a la prostitución o Casa de Genocidios, discotecas, tabernas, bares, billares, canchas de tejo, casinos, estaciones de servicio, talleres automotrices, talleres metalúrgicos, talleres de ebanistería, depósitos de chatarra y otros que produzcan ruido en su funcionamiento, funerarias y otros similares.

Dirección	*Calle 4 No. 4 – 65 Esquina*	*Proyectó*	*Jesús Antonio Pantoja Cruz-Profesional Universitario*
Sitio web	*sanvicentedelcaguan-caquetá.gov.co*	*Elaboró*	*Jesús Antonio Pantoja Cruz-Profesional Universitario*
Teléfono	*098/4644757*	*Revisó*	*Diego Alonso Hernández Veigel – Jefe Planeación*
Email	*contáctenos@sanvicentedelcaguan-caquetá.gov.co*	*Aprobó*	*Diego Alonso Hernández Veigel – Jefe Planeación*

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAQUETÁ
MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN
NIT. 800095785-2

Observación: Para su instalación y funcionamiento se requiere ejecutar un **Plan de Manejo para Mitigar el ruido y cumplir con las medidas establecidas en la normatividad vigente**. Se establece un término de cuatro (4) años para la relocalización de los establecimientos que no cumplan con las restricciones estipuladas en el presente documento.		
Ubicación de estaciones de servicio en suelo urbano	**500 metros entre ellas.**	Las estaciones de servicio solo se podrán localizar en los corredores de uso múltiple, siempre cumpliendo una distancia mínima equivalente a un radio de
Ubicación de estaciones de servicio en suelo rural	**5 km y 250 metros**	Las estaciones de servicio se podrán localizar en la zona rural, en las vías de primer y tercer orden, con una distancia entre ellas de **5 kilómetros sobre la misma vía**, y en los centros poblados rurales a un radio de **250 metros de distancia entre ellas.**
Usos comerciales y de servicios en el corredor vial de la variante del suelo urbano (Servicios de apoyo al transporte de mercancías y personas) como: restaurantes, residencias (hoteles, hospedajes y moteles), panaderos, montallantas, droguerías, talleres de mecánica, parqueaderos, y otros usos relacionados con la actividad de transporte, y bahías de parqueo ocasional.	**30 metros**	Estos usos solo se podrán establecer en el sector del corredor de la variante vial que para el caso específico del municipio se encuentre proyectada al margen de la zona de expansión urbana No 6, atravesando el río Caguán, continuando por la carretera Marginal de la Selva en el tramo San Vicente del Caguán – La Macarena y luego se desvía hacia la carretera San Vicente del Caguán – Guayabal – Balsillas en un recorrido sobre la margen izquierda del río Caguan. Se deberá conservar una faja de retiro obligatorio de **treinta (30) metros contados a partir del eje vial**, al lado y lado de la vía que constituirá una zona de reserva vial

La Oficina de Planeación Municipal informa que teniendo en cuenta la localización del predio anteriormente señalado y según lo establecido por el Artículo 82 del Acuerdo N°015 del 06 de octubre del 2023 "Por el cual se aprueba la modificación excepcional del plan básico de ordenamiento territorial – PBOT, del municipio de San Vicente del Caguán Caquetá para la vigencia del 2015 –2027", en especial lo contenido en el mapa **13_CU_ARE_ACT, AREAS DE ACTIVIDAD**, Se aplica el siguiente uso del suelo:

USOS DEL SUELO PERMITIDOS			
ZONA DE EXPANSION URBANA No 1			
ZONA	Urbanizable	**SECTOR**	Área sin construir para vivienda VIS y VIP
USOS	**TIPOLOGIA**	**CATEGORIA**	
PRINCIPAL	Residencial	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, multifamiliar, conjunto abierto, conjunto cerrado y la vivienda de interés social y prioritario.	
	Comercial 1	**BIENES**	**SERVICIOS**
		Venta de artículos al detal: minimercados (tienda de barrio, incluye alimentos y bebidas no alcohólicas), farmacias, jugueterías, ópticas, papelerías, librerías, joyerías, misceláneas y tiendas de textiles, prendas de vestir y accesorios, artículos variados de bajo impacto urbano	Panaderías o cafeterías, heladerías, confiterías, cigarrerías, confección de ropa de baja escala, salones de belleza o peluquerías, floristerías, chance o loterías, oficinas de ingenieros, contadores, abogados y demás actividades profesionales de bajo impacto urbano
	Recreativo 1	Zonas verdes, alamedas, parques de menor escala	
	Conservación y Protección Ambiental	Preservación, restauración, de conocimiento y disfrute	
COMPATIBLE	Dotacional 1	Salones comunales, capillas, jardines infantiles, CAI, escuelas primarias y Centros de Desarrollo Infantil.	
	Industrial 1	**INSDUSTRIAL ARTESANAL**	**FAMILIAR-INDUSTRIAL**
		Actividad industrial que se desarrolla compartiendo la vivienda sin desplazarla, o en local independiente, su producción es menor y no genera impactos negativos en su entorno, con utilización de la mano como principal herramienta. Alimentos y bebidas caseras, pan, dulces, embutidos, artículos decorativos, alfarería o cerámica, textiles y tejidos, objetos metálicos, instrumentos musicales y demás que no requieran maquinaria y equipos.	Actividad industrial que se desarrolla compartiendo la vivienda sin desplazarla, o en local independiente, su producción es menor y no genera impactos negativos en su entorno. Por lo general contempla los mismos productos de tipo artesanal, pero incluye la utilización de maquinaria y equipo
CONDICIONADO	Recreativo 2	Clubes deportivos y campestres, piscinas, centros deportivos, escenarios musicales o de espectáculos, estadios, coliseos, polideportivos, parques municipales, villas olímpicas.	
	Dotacional 2	Centros geriátricos, instituciones educativas de primaria y secundaria, instituciones de formación técnica especializada, oficinas judiciales y administrativas, centros de salud, bibliotecas, centros culturales y recreativos, centros de educación para adultos, defensa civil, iglesias y centros religiosos de mediano impacto, notarías, juzgados, laboratorios clínicos, auditorios y teatros.	
PROHIBIDOS	Los demás		

USOS DEL SUELO PERMITIDOS			
ZONA DE EXPANSION URBANA No 1			
ZONA	Aislamiento	**SECTOR**	Área de aislamiento de reserva vial
USOS	**TIPOLOGIA**	**CATEGORIA**	
PRINCIPAL	Conservación y Protección Ambiental	Preservación, restauración, de conocimiento y disfrute	
COMPATIBLE	Ninguno	Ninguno	
CONDICIONADO	Ninguno	Ninguno	
PROHIBIDOS	Los demás		

Dirección	*Calle 4 No. 4 – 65 Esquina*	*Proyectó*	*Jesús Antonio Pantoja Cruz-Profesional Universitario*
Sitio web	*sanvicentedelcaguan-caquetа.gov.co*	*Elaboró*	*Jesús Antonio Pantoja Cruz-Profesional Universitario*
Teléfono	*098/4644757*	*Revisó*	*Diego Alonso Hernández Veigel – Jefe Planeación*
Email	*contáctenos@sanvicentedelcaguan-caquetа.gov.co*	*Aprobó*	*Diego Alonso Hernández Veigel – Jefe Planeación*

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAQUETÁ
MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN
NIT. 800095785-2

Nota 1: Este concepto de uso de suelo se expide de conformidad con el numeral 3 del artículo 51 del decreto 1469 del 2010, modificado por el Decreto 2218 de 2015, art. 10, Modificado por el Decreto 1197 de 2016, art. 7, Modificado por el Decreto 1203 de 2017, art. 12 y no otorga derecho ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptuado en el presente documento. No consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.
Nota 2: Este concepto únicamente aplica de acuerdo con los límites y linderos prediales señalados en la base de datos alfanumérica y grafica sobre la información catastral del municipio de san Vicente del Caguán, según la licencia de uso no exclusiva otorgada por el IGAC. Cualquier modificación de los límites y/o linderos, subdivisión y/o englobe, realizada en la fecha posterior, modifica la normatividad aplicable en dicho predio, aun cuando conserve la misma nomenclatura, dirección y/o matrícula inmobiliaria.
Nota 3: De acuerdo al Documento Técnico de Soporte-DTS que soportan la Modificación Excepcional al Plan Básico de Ordenamiento Territorial en su componente rural, donde se establecen las siguientes restricciones.

Dada en San Vicente del Caguán, a los dieciséis (16) días del mes de Octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

DIEGO ALONSO HERNANDEZ VERGEL
Jefe de la Oficina de Planeación

Dirección	*Calle 4 No. 4 – 65 Esquina*	*Proyectó*	*Jesús Antonio Pantoja Cruz-Profesional Universitario*
Sitio web	*sanvicentedelcaguan-caquela.gov.co*	*Elaboró*	*Jesús Antonio Pantoja Cruz-Profesional Universitario*
Teléfono	*098/4644757*	*Revisó*	*Diego Alonso Hernández Vergel – Jefe Planeación*
Email	*contáctenos@sanvicentedelcaguan-caquela.gov.co*	*Aprobó*	*Diego Alonso Hernández Vergel – Jefe Planeación*

REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL CAQUETÁ
MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN
NIT. 800095785-2

ANEXO N°2 TIPOS DE USOS SEGÚN EL RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN

ARTÍCULO 88. USOS DEL SUELO SEGÚN SU RÉGIMEN DE INTERRELACIÓN: El uso del suelo se desarrollará según su afinidad, y caracterización de las diversas zonas en que estructura el territorio municipal se clasifican en: principal, complementario, condicionado, y prohibido, para ello se tendrá en cuenta los siguientes conceptos:

1. **Uso principal**: Es aquella actividad predominante que establece el carácter asignado a una zona. Eventualmente una zona puede tener varios usos principales.
2. **Uso compatible**: Comprende aquellas actividades compatibles con el uso principal asignado a la zona y en algunos casos satisfaciendo demandas originadas en la misma.
3. **Uso condicionado**: Corresponde a aquellas actividades que pueden generar impactos de algún tipo en la zona y por lo tanto se deben evaluar en cada caso de manera particular, para definir la conveniencia o no de la localización de ese tipo de actividades en la zona.
4. **Uso prohibido**: Hacen parte de este tipo de usos aquellas actividades que generan alto impacto negativo de tipo físico, social y ambiental en el entorno urbanístico o rural o que no son compatibles con las actividades principal, complementaria o restringida asignadas a la zona.

ARTÍCULO 84. USO COMERCIAL: Cuenta con diversas categorías desde el Tipo 1 al Tipo 4. Ver Tabla 11. Categorías de uso comercial del DTS. Quedará a juicio de la Oficina de Planeación incluir los bienes y servicios faltantes o que no se hayan mencionado en la anterior tabla dentro de la categoría correspondiente, de acuerdo con los criterios de impactos urbanísticos, sociales y ambientales.

Tipología	DESCRIPCION	CATEGORIA	
		BIENES	SERVICIOS
Comercial 1	Actividades comerciales que complementan el uso residencial, contempla productos y servicios de necesidad básica y de bajo impacto urbanístico	**Venta de artículos al detal** minimercados (tienda de barrio, incluye alimentos y bebidas no alcohólicas); farmacias, juguetería, ópticas, papelerías, librerías, joyerías, misceláneas y tiendas de textiles, prendas de vestir y accesorios, artículos variados de bajo impacto urbano	Panaderías o cafeterías, heladerías, confiterías, cigarrerías, confección de ropa de baja escala, salones de belleza o peluquerías, floristerías, chanos o lotería, oficinas de ingenieros, contadores, abogados y demás actividades profesionales de bajo impacto urbano
Comercial 2	Actividades comerciales que representan un impacto alto en las áreas residenciales y el espacio público, debido a requerimientos de tipo logístico de movilidad y parqueo, por lo general ocasionan daños ambientales y urbanísticos de mediano impacto. En algunos casos requiere un estudio de tránsito para evitar problemas de movilidad y quedará a disposición de la administración municipal tomar la decisión de exigirlo.	Supermercados, salsamentarias, distribuidores de cárnicos, graneros, pescaderías, charcuterías venta de artículos de limpieza, muebles, electrodomésticos y demás productos electrónicos, artículos especializados de telecomunicaciones e informática, artículos deportivos, artículos musicales, venta al detal de artículos de ferretería	Financieros y bancarios, restaurantes, cines, clubes sociales, juegos electrónicos, hoteles, residencias, hostales, agencias de viaje, parqueaderos, reparación y mantenimiento de electrodomésticos, academias de baile, gimnasios, tratamientos estéticos y terapéuticos especializados, oficinas de servicios básicos y de comunicaciones, servicios comunitarios
Comercial 3	Actividades comerciales que representan un impacto alto en las áreas residenciales y el espacio público, debido a requerimientos de tipo logístico de movilidad y parqueo, por lo general ocasionan daños ambientales y urbanísticos de mediano impacto. En algunos casos requiere un estudio de tránsito para evitar problemas de movilidad y quedará a disposición de la administración municipal tomar la decisión de exigirlo.	Estaciones de combustible y servicios, productos agrícolas orgánicos, agroquímicos y veterinarios, ferreterías, vidrierías, repuestos y accesorios para vehículos, viveres y bebidas al por mayor, distribuidores de aceites y lubricantes, venta de vehículos, depósitos y bodegas de artículos diversos, venta de quesos al por mayor y demás depósitos o bodegas de acopio de productos agroindustriales de carácter alimentario y las grandes superficies comerciales	Servicios de transporte de pasajeros y carga, talleres automotrices, talleres metalúrgicos, funerarias, lavaderos, depósitos de chatarra, bares, cantinas, estancos, discotecas, tabernas, casinos, canches de lejo
Comercial 4	Actividades comerciales que representan un alto impacto social, ambiental y urbanístico, es totalmente incompatible con el uso residencial, genera molestias y existen restricciones en su localización. Se requiere un estudio de tránsito para evitar problemas de movilidad	Maquinaria pesada y depósito de materiales de construcción y altamente contaminantes	Moteles, casas de lenocinio y actividades afines a la prostitución

ARTÍCULO 85. USO INDUSTRIAL: Cuenta con diversas categorías desde el Tipo 1 al Tipo 3. Quedará a juicio de la Oficina de Planeación incluir los bienes y servicios faltantes o que no se hayan mencionado en la anterior tabla dentro de la categoría correspondiente, de acuerdo con los criterios de impactos urbanísticos, sociales y ambientales.

Tipología	DESCRIPCIÓN	CATEGORIA	
		INDUSTRIAL ARTESANAL	FAMILIAR INDUSTRIAL
Industrial 1	Actividades manufactureras relacionadas con la transformación de materias primas en bienes de consumo artesanal. Funciona con baja tecnología y poca utilización de equipos y personal. Su producción es menor y no generan impactos ambientales ni urbanísticos negativos en las zonas donde se ubique. Son compatibles y complementarias con el uso residencial	Actividad industrial que se desarrolla compartiendo la vivienda sin desplazarla, o en local independiente, su producción es menor y no genera impactos negativos en su entorno, con utilización de la mano como principal herramienta. Alimentos y bebidas caseras, pan, dulces, ambulatoria, artículos decorativos alfarería o artesanal, pero incluye la utilización de maquinaria y equipos	Actividad industrial que se desarrolla compartiendo la vivienda sin desplazaria, o en local independiente, su producción es menor y no genera impactos negativos en su entorno. Por lo general contempla los mismos productos de tipo artesanal, pero incluye la utilización de maquinaria y equipo
Industrial 2	Actividades relacionadas con la transformación de materias primas en bienes de consumo en forma industrial. Utiliza tecnología, equipos, personal y producción a escala intermedia. Genera impactos negativos de tipo ambiental y urbanístico en una escala pequeña y mediana y requiere instalaciones adaptadas para su funcionamiento.	Carpinterías y ebanistería, confección y textiles a escala mediana, producción de artículos variados que no representan impactos ambientales altos.	N/AP
Industrial 3	Actividades relacionadas con el uso o extracción de grandes cantidades de materia prima, de gran tamaño y con magnitud de impactos ambientales, sociales y urbanísticos altos. Requieren de áreas de mitigación de impactos en su localización y de instalaciones e infraestructura especializada para su funcionamiento, se localiza en zonas destinadas exclusivamente para uso industrial y requiere un estudio de tránsito para evitar problemas de movilidad	Ladrilleras, prefabricados de concreto, pienso para animales, silos y concentrados, actividades agroindustriales como oleaderos, porquerizas, galpones, aserraderos, talleres automotrices a gran escala, talleres metalúrgicos a gran escala, transformación de materia prima (quesilleras), plantas de producción de alimentos a gran escala	N/AP

ARTÍCULO 86. USO RECREATIVO: Cuenta con diversas categorías desde el Tipo 1 al Tipo 2. Quedará a juicio de la Oficina de Planeación incluir los bienes y servicios faltantes o que no se hayan mencionado en la anterior tabla dentro de la categoría correspondiente, de acuerdo con los criterios de impactos urbanísticos, sociales y ambientales.

Tipología	DESCRIPCION	CATEGORIA
Recreativo 1	Actividades de recreación, ocio y esparcimiento complementarias al uso residencial y que generan bajo impacto urbanístico y ambiental	Zonas verdes, alamedas, parques de menor escala
Recreativo 2	Actividades de recreación, ocio y esparcimiento que generan alto impacto urbanístico, social y ambiental y que debido a la escala de influencia y tamaño de este requiere de restricciones y criterios específicos para su localización. Se requiere un estudio de tránsito para evitar problemas de movilidad	Clubes deportivos y campestres, piscinas, centros deportivos, escenarios musicales o de espectáculos, estadios, coliseos, polideportivos, parques municipales, villas olímpicas

ARTÍCULO 87 USO DOTACIONAL: Cuenta con diversas categorías desde el Tipo 1 al Tipo 3. Quedará a juicio de la Oficina de Planeación incluir los bienes y servicios faltantes o que no se hayan mencionado en la anterior tabla dentro de la categoría correspondiente, de acuerdo con los criterios de impactos urbanísticos, sociales y ambientales.

Dotacional 1	Actividades relacionadas a equipamientos compatibles con el uso residencial y que generan impactos de baja magnitud de tipo urbanísticos, sociales y ambientales. Su área de influencia es a nivel local	Salones comunales, capillas, jardines infantiles, CAI, escuelas primarias y Centros de Desarrollo Infantil.
Dotacional 2	Actividades relacionadas a equipamientos condicionados con el uso residencial y que generan impactos de mediana magnitud de tipo urbanísticos, sociales y ambientales. Su área de influencia es a nivel intermedio	Centros geriátricos, instituciones educativas de primaria y secundaria, instituciones de formación técnica especializada, oficinas judiciales y administrativas, centros de salud, bibliotecas, centros culturales y recreativos, centros de educación para adultos, defensa civil, iglesias y centros religiosos de mediano impacto, notarías, juzgados, laboratorios clínicos, auditorios y teatros.
Dotacional 3	Actividades relacionadas a equipamientos incompatibles con zonas residenciales y que generan impactos de alta magnitud de tipo urbanísticos, sociales y ambientales. Su área de influencia es a nivel municipal. Se requiere un estudio de tránsito para evitar inconvenientes de movilidad y se necesita determinar zonas específicas dentro del municipio donde se pueda desarrollar este uso.	Equipamientos de beneficio animal, subestaciones de energía, terminal de transporte terrestre, universidades, clínicas, hospitales, estaciones de bomberos, hospitales, cementerios, museos, instalaciones militares y policíacas, plaza de ferias, aeropuertos, puertos fluviales y cárceles.
Residencial	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, multifamiliar, conjunto abierto, conjunto cerrado y la vivienda de interés social y prioritario.	
Conservación y Protección Ambiental	Preservación, restauración, de conocimiento y disfrute	
Faja Paralela Suelo Urbano: La Faja Paralela del área correspondiente al sector urbano (Caguán). Según el Art. 83 del Decreto-Ley 2811 de 1974 se determinan una faja de 30 metros de ancho, medidos a partir de la cota máxima de inundación de un cuerpo de agua en condiciones ordinarias (área de cauce permanente o área de sinuosidad del río). La escala de trabajo es 1:5.000 por lo que se puede evidenciar mayor detalle en esta zona.		

Nota: Las restricciones se encuentran en el 2. Contenido Estructural a partir de la página 57 del Documento Técnico Soporte-DTS del Acuerdo No 015 N°015 del 06 de octubre del 2023 "Por el cual se aprueba la modificación excepcional del plan básico de ordenamiento territorial – PBOT, del municipio de San Vicente del Caguán Caquetá para la vigencia del 2015 –2027"

Dirección	*Calle 4 No. 4 – 65 Esquina*	*Proyectó*	*Jesús Antonio Pantoja Cruz-Profesional Universitario*
Sitio web	*sanvicentedelcaguan-caqueta.gov.co*	*Elaboró*	*Jesús Antonio Pantoja Cruz-Profesional Universitario*
Teléfono	*098/4644757*	*Revisó*	*Diego Alonso Hernández Vergel – Jefe Planeación*
Email	*contactenos@sanvicentedelcaguan-caqueta.gov.co*	*Aprobó*	*Diego Alonso Hernández Vergel – Jefe Planeación*

17.3. CERTIFICADO DE TRADICION

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DEL CAGUAN
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 241022133510264526O **Nro Matrícula: 425-33928**

Pagina 1 TURNO: 2024-425-1-9372

Impreso el 22 de Octubre de 2024 a las 08:37:29 AM

"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 página

CIRCULO REGISTRAL: 425 - SAN VICENTE DEL CAGUAN DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: SAN VICENTE DEL CAGUAN VEREDA: ARENOSO
FECHA APERTURA: 14-10-1987 RADICACIÓN: 87-5292 CON: RESOLUCION DE: 09-10-1987
CODIGO CATASTRAL: **18753000100000001000400000000**COD CATASTRAL ANT: 18753000100010004000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

==

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOS LINDEROS CONSTAN EN LA RES.#2105 DEL 28.11.86 DEL INCORA FLORENCIAEXTENSION APROXIMADA: 72 HECTAREAS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:
01.-REGISTRO DE 28.10.85 ESC.2674 DEL 10.10.85 NOT.30 BOGOTA VENTA DE: GAMBOA DE VILLEGAS, AIDEE; A: INCORA. (LA VIRGINIA, 433 HAS1.000 M2)02.-REGISTRO DE 28.12.81 RESOL. 1999 DEL 30.11.81. ADJUDIC. BALDIOS DE: INCORA; A: GAMBOA DE VILLEGAS, AIDEE.03.-REGISTRO DE 28.10.85 ESC.3659 DEL 10.10.85 NOT.CATORCE DE BOGOT. VENTA DE: BESOLLO VILLARAGA, GERMAN; A: INCORA. (LA PRADERA, 608 HAS 2.000 M2)04.-REGISTRO DE 01.03.84 ESC.107 DEL 29.02.84 NOT.UN. PURIFICACION VENTA DE: VILLEGAS RUENES, RICARDO EDUARDO; A: BESOLLO VILLARRAGA, GERMAN.05.-REGISTRO DE 28.12.81 RESOL. 3784 DEL 30.11.81 ADJUDIC. BALDIOS DE: INCORA; A: VILLEGAS RUENES, RICARDO EDUARDO.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) SIN DIRECCION . PARCELA N.11

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
425 - 32625

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-10-1987 Radicación: 1987-425-6-5292

Doc: RESOLUCION 2105 DEL 28-11-1986 INCORA DE FLORENCIA VALOR ACTO: $739,209.3

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJ. CON CARACTER UNID. AGRICOLA FAMILIAR

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

DE: INCORA

A: ORTIZ CHAVARRO JUAN **CC# 1668771 X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-10-1987 Radicación: 1987-425-6-5292

Doc: RESOLUCION 2105 DEL 28-11-1986 INCORA DE FLORENCIA VALOR ACTO: $

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DEL CAGUAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 241022133510264526O **Nro Matrícula: 425-33928**

Pagina 2 TURNO: 2024-425-1-9372

Impreso el 22 de Octubre de 2024 a las 08:37:29 AM

"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 página

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PROHIB. ENAJEN.SIN AUTORIZ. DEL INCORA

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

DE: INCORA

A: ORTIZ CHAVARRO JUAN **CC# 1668771** **X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-08-2007 Radicación: 2007-425-6-1208

Doc: ESCRITURA 0312 DEL 18-03-2003 NOTARIA SEGUNDA DE FLORENCIA VALOR ACTO: $31,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ORTIZ CHAVARRO JUAN CC# 1668771

A: GASCA TRUJILLO ARNULFO **CC# 17626998** **X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-01-2016 Radicación: 2016-425-6-79

Doc: ESCRITURA 3817 DEL 28-12-2015 NOTARIA PRIMERA DE FLORENCIA VALOR ACTO: $600,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GASCA TRUJILLO ARNULFO CC# 17626998

A: INGSA S.A.S **NIT# 9004274176X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2010-425-3-63 Fecha: 19-12-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2014-425-3-37 Fecha: 03-07-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DEL CAGUAN

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2410221335102645260 **Nro Matrícula: 425-33928**

Impreso el 22 de Octubre de 2024 a las 08:37:29 AM

"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 página

* * *

==

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-425-1-9372 **FECHA: 22-10-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

YODIER ARMANDO BAQUERO GONZALEZ

REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO
La guarda de la fe pública

17.4. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN AVALUADOR





17.5. RNA Y RAA AVALUADOR

RNA Registro Nacional de Avaluadores

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES Nº RUR-1002

CERTIFICADO AVALUADORES

REQUISITOS DEL ESQUEMA EQ/DC/01 EQ/DC/02 EQ/DC/03

EL REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA LA COMPETENCIA DE:

JESUS HERNEY PARRA FLOREZ
C.C. 17.640.771

R.N.A 4039

Su competencia ha sido certificada y es conforme respecto a los requisitos basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la norma internacional **ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NTS C 003:2019-07-10 Norma técnica sectorial de competencia para el valuador que realiza avalúos de bienes inmuebles rurales.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

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

Fecha de otorgamiento : 01/01/2022 ***Fecha de actualización : -**
Fecha de renovación : - **Fecha de vencimiento : 31/12/2025**

* Se realiza actualización del certificado con el fin de alinear los cuatro (4) años de certificación de acuerdo con lo establecido en el esquema EQ/DC/02

CARLOS ALFONSO SALAZAR SABOGAL
DIRECTOR EJECUTIVO (E)
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 3103346607 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 08

RNA Registro Nacional de Avaluadores

ACREDITADO ONAC ISO/IEC 17024:2012 14-OCP-008

PIN de Validación: b98a0adc

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) JESUS HERNEY PARRA FLOREZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17640771, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 08 de Junio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17640771.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JESUS HERNEY PARRA FLOREZ 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	Regimen
08 Jun 2018	**Régimen de Transición**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
08 Jun 2018	**Régimen de Transición**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-1046, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro

PIN de Validación: b98a0adc

https://www.raa.org.co

Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0796, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril 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 Urbanos con el Código URB-1283, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-1002, vigente desde el 01 de Enero de 2022 hasta el 31 de Diciembre de 2025, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FLORENCIA, CAQUETÁ
Dirección: CALLE 24 # 4B-33 LA LIBERTAD
Teléfono: 3124360425
Correo Electrónico: jherney_67@hotmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JESUS HERNEY PARRA FLOREZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 17640771

El(la) señor(a) JESUS HERNEY PARRA FLOREZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN de Validación: b98a0adc

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

b98a0adc

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Octubre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Calle 29 D # 1 E – 95 Barrio El Cunduy, Florencia – Caquetá
Celular: 3102577425
Correo: direccion@geografica.com.co

17.6. PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

