AZULE
AVALUADORES
ANDRÉS VILLALBA

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL	
IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	**BELLAMIDES BARRERA De HEMIDA**
NIT/CC.	**CC. No. 27.356.807 de Puerto Asís.**

IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	
OBJETO DE LA VALUACIÓN	Avalúo con propósitos comerciales.
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	**BELLAMIDES BARRERA De HEMIDA**

RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El Perito no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (Escritura).

- El Perito no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con la autorización escrita de esta, salvo en el caso que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	
FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE	Agosto 13 del 2024
FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR	Agosto 26 del 2024

BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	
BASES DE LA VALUACIÓN	El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.
DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR	El avalúo practicado corresponde al precio comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente por una propiedad, de acuerdo a sus características generales y a su

	localización y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	
El inmueble objeto de la valuación es propiedad de: **BELLAMIDES BARRERA De HEMIDA**, según escritura pública suministrada.	
IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	
PAÍS DE UBICACIÓN	Colombia
DEPARTAMENTO	Putumayo
MUNICIPIO	Puerto Asís
VEREDA	COCAYA
NOMBRE DEL PREDIO	"COCAYA"
ACCESO	Desde donde comienza LA CASA DE LA CULTURA de la ciudad de Puerto Asís, se recorre 2.56 km sentido oriente llegando a la estación Colgas Puerto Asís y continua sentido sur 2 km dirección lineal hacia el rio Putumayo llegando a la vereda Cocaya donde se ubica el predio de la señora **BELLAMIDES BARRERA De HEMIDA** La vía consiste en una carreta en material de rio de 4.36 km aproximadamente de esta manera se ubica el muelle la esmeralda.
COORDENADAS DE ACCESO	**0°28'20.86"N 76°28'38.86"W**

CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN	
DELIMITACIÓN DE SECTOR	La vereda Cocaya se ubica al Sur de la cabecera municipal de Puerto Asís y se delimita así: **Norte:** Colinda con la Urbanización La Esperanza. **Oriente:** Colinda con Rio Cocaya. **Sur:** Colinda con Rio Putumayo. **Occidente:** Colinda con Muelle La Esmeralda **INVIAS**.
ACTIVIDAD ECONÓMICA	La tenencia de predios en el sector es propia y en arrendamientos, su economía se basa en las actividades turísticas, la principal estructura del centro de producción y consumo fluvial de embarcaciones provenientes de las amazonas, carga y descarga de embarcaciones provenientes del amazonas, construcción de embarcaciones, agrícolas y ganadería con cría de ganado doble propósito y algunos cultivos para cosecha como yuca, plátano y árboles frutales exóticos de la región. **COMERCIALIZACIÓN** El sector presenta relaciones de comercialización directa con la cabecera Municipal de Puerto Asís que se localiza aproximadamente a 4.36 Km del casco urbano.

CARACTERÍSTICAS SOCIO – ECONÓMICAS	En esta área rural del Municipio de Puerto Asís, la tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de pequeños y medianos propietarios con destinación a las actividades como comerciales, turismo, la pesca, producciones agropecuaria y ganaderas. Es un sector donde los propietarios derivan su sustento de la explotación de sus predios, que les permite llevar un nivel de vida medio. La asistencia técnica agropecuaria es brindada por técnicos de la secretaria de agricultura del municipio.
INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE	Desde la cabecera municipal de Puerto Asís la vía Puerto Asís – Muelle La Esmeralda es en material de rio de un carril y servicio fluvial en buen estado de conservación las vías internas hacia las veredas se encuentran destapadas y en regular estado de conservación. El transporte hasta El Muelle La Esmeralda y los demás barrios desde Puerto Asís se lo realiza por medio de Taxi, Cargueros y moto taxis hasta el centro de la ciudad.
DISTANCIA Y TIEMPO DE DESPLAZAMIENTO A CENTROS DE CONSUMO	El predio objeto de avalúo se ubica aproximadamente a 4.36 km de la cabecera urbana del municipio de Puerto Asís, trayecto que dura aproximadamente 13 minutos.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PUBLICO	Por su ubicación el sector cuenta con servicio de transporte. público urbano y rural.
TIPO DE TRANSPORTE	El transporte público se realiza por medio de: moto taxis, taxis y vehículo de uso particular.
CUBRIMIENTO	El sistema de transporte de pasajeros se considera bueno, debido que la vía que conduce al Muelle La Esmeralda es la principal ruta de carga y descarga de las lanchas comerciales, permitiendo que de esta manera allá un flujo fluvial y automotor alto. En esta misma ruta antes de llegar Al Muelle La Esmeralda, a escasos 2 km se desvía una vía que conduce a los pozos petroleros donde se abastecen las mulas de carga de las compañías petroleras.
FRECUENCIA	El servicio de trasporte hasta el centro poblado de la vereda Cocaya se puede considerar permanente.
PRESENCIA DE INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL	Por su cercanía a la cabecera urbana de Puerto Asís, cuenta con acceso inmediato a servicios administrativos, de educación, de salud y religiosos.

SERVICIOS PÚBLICOS	La Vereda Cocaya cuenta con red de energía eléctrica, servicio de aseo realizado por la empresa eaaap y la telefonía se realiza a través de celular.
PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN	Se trata de un sector rural en el cual se permiten las actividades comerciales, agrícolas, ganaderas y turísticas. El sector se ve favorecido por la cercanía a la vía Puerto Asís – El Muelle La Esmeralda y a la cabecera urbana de la ciudad de Puerto Asís.
CARACTERIZACIÓN FÍSICA DE LA REGIÓN	Por tratarse de un sector rural se desarrolla el uso residencial en viviendas unifamiliares principalmente sobre las vías, pero la principal actividad es la producción Comercial, Turística, agrícola y ganadera, con cría de especies menores y la explotación ganadera consistente en producción de ganado doble propósito. Dentro de este sector encuentran viviendas de carácter rural y Urbano, construidas en ladrillo y cemento, otras en adobe crudo, cubiertas de teja de asbesto cemento y también de teja de zinc.
RECURSOS HÍDRICOS	El sector cuenta con energía eléctrica. La principal corriente hídrica del sector es el rio putumayo y la quebrada Cocaya.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN	
FRENTE SOBRE LAS VÍAS	El predio a avaluar cuenta con frente directo a la vía que comunica uno de los de Puertos de embarcación Municipal.
CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS	El predio no se encuentra con cerramientos perimetrales alrededor de la periferia de la vivienda.
VÍAS DE ACCESO E INTERNAS	Al predio se accede por la vía en material de rio con una distancia del casco urbano de 4.36 km aproximadamente.
EXPLOTACIÓN ECONÓMICA	De acuerdo al suscrito jefe de la oficina municipal de gestión del riesgo de desastres de Puerto Asís, El predio a intervenir una parte se encuentra con construcciones, una vivienda familiar principal, tipo colonial de construcción mixta que consiste en la construcción de su primera planta en concreto y madera.
RECURSOS HÍDRICOS	El predio cuenta con acceso a la energía eléctrica municipal.
SERVICIOS PÚBLICOS	El predio cuenta con acceso a la energía electrica municipal y la telefonía se realiza por medio de celular.

SISTEMAS DE RIEGO	El predio si cuenta con sistema de riego como lo es aljibe subterráneo distribuido por electrobombas.
DISTRITO DE RIEGO	El predio no se encuentra dentro de un distrito de riego.
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	El predio cuenta con una zona homogénea física: UF 1 - Presenta topografía plana con pendientes entre el 1% y 3% una clase agrologica con suelos tipo VI, donde se desarrollan actividades comerciales, agropecuarias y turísticas.
OTRAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	No posee elementos adicionales.

CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO	
TIPO DE BIEN INMUEBLE	Se trata de un inmueble rural ubicado en una zona destinada a las producciones comerciales, residenciales, agrícolas y recreacional, con una altura aproximada de 250 m.s.n.m.
ÁREA	**1436,26 m².** **Áreas de acuerdo según a inspección ocular y compraventa suministrada.**
LINDEROS y DIMENSIONES GENERALES	Según compraventa autenticada en la Notaria única de Puerto Asís. **Norte:** Colinda con predios de la señora Leidy Maribel Velasquez Cardona **Oriente:** Colinda con Rio Putumayo. **Sur:** Colinda con MUELLE la esmeralda. **Occidente:** Colinda con Vía Pública.
FORMA GEOMÉTRICA Y DIMENSIONES	El predio objeto de avalúo presenta una forma de polígono irregular.
RELIEVE Y TOPOGRAFÍA	El predio presenta una topografía plana con pendiente promedio del 3 al 7%
DESCRIPCIÓN DE LA VOCACIÓN DEL SUELO	Este predio está en una zona entre los 250 m.s.n.m. Que se puede utilizar en la explotación agrícola y ganadera. De acuerdo con el plan Básico de ordenamiento territorial del Municipio Puerto Asís que define el uso del suelo.
CONFLICTOS DE USO DEL SUELO	**Principales limitantes:** inundaciones frecuentes, profundidad efectiva superficial, alta saturación de aluminio, acides muy fuerte, fertilidad baja, alta precipitación durante el año. **Usos recomendados:** Ganadería con buen manejo de pastoreo tolerante al exceso de humedad; el uso recomendado es la conservación de la vegetación natural y la explotación técnica selectiva de los bosques que aún existen.

	Prácticas de manejo: se requiere construcción de obras que controlen las inundaciones, abatan el nivel freático y eliminen el exceso de agua. **Estudio**: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Putumayo, Escala: 1:100.000, Año: 2014
CONDICIONES FAVORABLES O DESFAVORABLES RESPECTO DE LA REGIÓN	El predio objeto de avalúo presenta una condición favorable por ubicarse cercano a la vía Puerto Asís – Muelle La Esmeralda, y a la cabecera municipal de Puerto Asís. Adicionalmente el predio cuenta con aguas suficientes para sus labores.
SERVIDUMBRES	En el momento del estudio de imágenes no se evidencia servidumbres existentes que sean tenidas en cuenta en la valoración de los mismos, al igual que en los documentos aportados no registran servidumbres.
RESTRICCIONES FÍSICAS AL APROVECHAMIENTO	En el predio se puede utilizar mecanización aproximadamente en un 100% por su configuración y topografía.
ÁREAS DE PROTECCIÓN	No se evidencian.

LOTE Sr.JORGE IVAN PALACIO		
CUADRO DE COORDENADAS (LOTE No.1)		
PUNTOS	**X_ESTE_**	**Y_NORTE**
P1	1066753.6620	544014.0337
P2	1066797.9014	543999.7114
P3	1066809.7715	544015.8649
P4	1066775.4504	544050.1738

OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORAS DE LAS TIERRAS	
GENERALIDADES	El predio a intervenir cuenta con mejoras que se mencionan en los capítulos anteriores.

MAQUINARIA Y EQUIPAMIENTOS	
DESCRIPCIÓN	No existen dentro del predio.

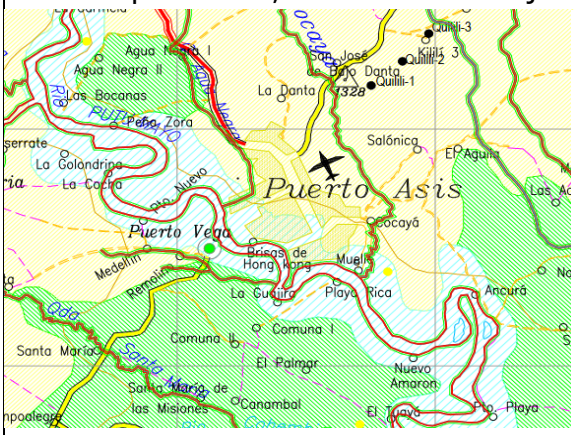
ACTIVIDADES PECUARIAS	
DESCRIPCIÓN	Dentro del predio no se desarrolla ninguna actividad.

CARACTERIZACIÓN DE OTRAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN EL BIEN	
Dentro del predio no se desarrollan actividades especiales, que sean tenidas en cuenta en la valoración de los mismos.	
CONDICIONES AGROLOGICAS	
REGIÓN	El clima de la región indica que el promedio de los máximos valores mensuales ha llegado a 37º C y los valores medios mínimos con un promedio de 16.84 º C, al analizar la información mensualmente se puede observar que la mayor parte del año se tienen temperaturas altas las cuales oscilan entre 35 y 37°C, lo que representa que este municipio la mayor parte del tiempo es caluroso y se tienen unos valores medios de temperatura para esta estación los cuales están en 24.29°. Con altura promedio entre 200 y 254 m.s.n.m, con un promedio de precipitación anual es de 57.3 a 170 mm/año Los suelos están ubicados en relieves planos ligeramente ondulados con pendientes entre 0.3% y algunos sectores 3.7 %. La restricción común para el manejo es la pendiente, que obliga a tomar ciertas medidas de conservación de suelos para no causar erosión. **SÍMBOLO: MUG : CARACTERÍSTICAS DE LOS SUELOS:** Suelos de clima cálido muy húmedo, se encuentran en los tipos de relieve de cuestas, lomas, colinas, crestones, espinazos y vallecitos; relieve ligeramente ondulado a fuertemente escarpado, con erosión moderada en algunos sectores, se originaron a partir de rocas sedimentarias y depósitos aluviales; suelos muy superficiales a muy profundos, bien a pobremente drenados, texturas muy finas a moderadamente gruesas, fuerte y muy fuertemente ácidos, alta y muy alta saturación de aluminio, fertilidad baja y alta; integran esta unidad los suelos Dystrudepts (81%), Udortents (13%) e inclusiones (6%).
SUELOS	**Principales limitantes:** Pendientes ligeramente escarpadas, saturación de aluminio muy alta, fuertemente ácidos, fertilidad baja, alta precipitación durante el año. **Usos recomendados:** Sistemas silvopastoriles, bosques protectores, conservación y vida silvestre. **Prácticas de manejo:** Control de las aguas de escorrentía, manejo de los pastizales; evitar el sobrepastoreo, sembrar árboles para sombrío y abrigo

	de los animales y mantener los que existen, propiciar el pastoreo mixto y evitar las quemas y las talas rasas. **Estudio**: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Putumayo, Escala: 1:100.000, Año: 2014

NORMATIVIDAD MUNICIPAL

Acuerdo No. 07 del 14 de marzo de 2.005 por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Puerto Asís, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes. El predio objeto de estudio presenta uso reglamentado como Rural cercano al casco urbano de la ciudad, uso actual del suelo: suelo de producción, cubierto en Rastrojos bajos.



Cobertura terrestre	Área (Ha)	%
Bosque denso alto de tierra firme	204608,1	72,6
Bosque fragmentado con pastos y cultivos	7410,6	2,6
Bosque fragmentado con vegetación secundaria	201,2	0,1
Centro Urbano	397,1	0,1
Cuerpo de agua	3894,1	1,4
Mosaico de cultivos, pastos y espacios naturales	1347,9	0,5
Mosaico de pastos con espacios naturales	2470,1	0,9
Palmar	7711,2	2,7
Pastos limpios	35408,8	12,6
Vegetación secundaria o en transición	18457,9	6,5
Área Total Municipio	**281907,0**	100,0
Áreas Reglamentación Especial	**10507,1**	

Fuente: Este estudio, 2019.



IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	
MATRICULA INMOBILIARIA	Los siguientes folios No constituyen estudio jurídico, sobre estas formalidades se encuentra el predio informal objeto de estudio **442-46107, 442-46108, 442-46109 y 442-46110.**
TITULO DE PROPIEDAD	**BELLAMIDES BARRERA De HEMIDA** según escrituras públicas autenticadas en la notaría única de Puerto Asís.

CEDULA CATASTRAL FORMALES	**8656800000000020047700000000, 8656800000000020047800000000, 8656800000000020047900000000 Y 8656800000000020048000000000**
CHIP	No aplica
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aplica
MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN	Enajenación voluntaria, Ley 388 de 1.997 artículo 61.
INFORMACIÓN JURÍDICA	Este informe valuatorio en sí mismo no constituye un estudio de títulos.

IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL
El presente avalúo no incluye bienes diferentes a los valuados en la categoría principal.

DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN
El presente trabajo valuatorio establece el valor para fines comerciales de acuerdo a la solicitud presentada por **BELLAMIDES BARRERA De HEMIDA.** El valor comercial puede ser diferente a precio de la negociación, con frecuencia el precio de la negociación no coincide con el valor comercial del avalúo, porque en la negociación también intervienen otros factores tales como: urgencia, habilidad negociadora, forma de pago, garantías (confiabilidad), aspectos tributarios, entrega del inmueble. La valuación no crea valor, sino que mide los aspectos que influyen en el valor, tanto factores intrínsecos como externos al inmueble.

DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	El Sector se desarrolla sobre suelos que aparentemente no presentan ninguna inestabilidad geológica, no presenta riesgos de inundación y si presentan deslizamiento de tierra por socavación del rio.
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	No se evidencian elementos o problemática ambientales que afecten el inmueble.
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	No se evidencia servidumbres existentes que sean tenidas en cuenta en la valoración de los mismos, al igual que en los documentos aportados no registran servidumbres.
SEGURIDAD	El sector presenta aceptables condiciones de seguridad y tranquilidad. Presenta el transito constante de los habitantes de la vereda que se dirigen a la ciudad de Puerto Asís.
PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	No existen factores adversos determinantes que influyan negativamente en el desarrollo de las actividades productivas o sociales de la zona.

AZULE
AVALUADORES
ANDRÉS VILLALBA

DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

El presente avalúo toma en consideración las siguientes premisas como determinantes, en la asignación del valor comercial del inmueble.

- El inmueble objeto de avalúo, se localiza en un sector reglamentado como rural cercano a la cabecera de la ciudad de Puerto Asís, que presenta el uso turístico, agrícola y pecuario en predios de menor y mediana extensión.
- El área del inmueble objeto de avalúo presenta una forma irregular.
- El inmueble objeto de avalúo cuenta con facilidad de acceso directo a través de vía vehiculares destapadas en regular estado de conservación.
- Para la valoración del inmueble se tiene en cuenta las construcciones y especies que se encuentran dentro del bien, liquidando los de mayor relevancia.
- El inmueble se encuentra en potrero con algunos árboles frutales y maderables.
- El área objeto de estudio corresponde al trazo de la primera etapa para la construcción de un puente de orden nacional, que afecta al predio que se encuentra identificado individualmente con folio de matrícula.

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

METODOLOGÍAS ALEATORIAS EMPLEADAS

De acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron las siguientes metodologías.

Dadas las características del inmueble objeto de avalúo, la valoración del mismo se realiza utilizando las siguientes metodologías:

PARA EL TERRENO:
MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO
Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Haciendo las averiguaciones a través de encuestas con personas confiables en materia de conceptos del mercado inmobiliario del sector y sobre los inmuebles donde las condiciones generales de mercadeo y características de los mismos sean similares a las del predio objeto de avalúo.

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS De acuerdo a lo sustentado en el artículo 9 de la Resolución mencionada; se realizaron encuestas a profesionales de avalúos y profesionales inmobiliarios de la región, dado que no se encontraron ofertas de predios de condiciones similares que permitieran deducir el valor comercial del terreno, en donde se presenta a los profesionales la información física, normativa y con los problemas socio-económicos actuales de los inmuebles, obteniendo de estos su opinión en cuanto al valor unitario por metro cuadrado del terreno del inmueble objeto de avalúo.	
JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS	El método de comparación de mercado encontró una muestra de ofertas que reflejan una información confiable que permite establecer el valor del terreno por medio de esta metodología. El método de encuestas a profesionales se utilizó debido a que no se encontró información confiable sobre transacciones inmobiliarias realizadas en el sector. El método de reposición se desarrolla teniendo en cuenta la vetustez de las construcciones por lo cual su valor está representado en los costos en que se incurrirían para reemplazarlas descontando su vetustez y estado de conservación.

MEMORIAS DE CÁLCULOS
PARA EL TERRENO **MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO** En el sector se encontraron ofertas que no son comparables en área y ubicación, sin embargo, permiten de alguna manera tener un punto de referencia para la adopción del valor de terreno en este sector.

AZULE
AVALUADORES
ANDRÉS VILLALBA

DESCRIPCION							FACTORES DE HOMOGENIZACION		Sumatoria	VALOR DEPURADO
Inmueble	Contacto FUENTE	AREA TERRENO /m2	AREA CONSTRUCCION/ m2	VALOR OFERTA	VALOR CONSTRUCCION	Vr. X m2 TERRENO	Localización +/- 20%	Comercializacioón +/- 20%		
vereda Cocaya	OFERTA 1 https://flashhomegroup.com/property/lote-en-alto-afan-8x15-	413,00	0,00	56.000.000,00	0,00	135.593	-7%	-7%	-14%	116.610,17
vereda Cocaya	OFERTA 2 3142959282	300,00	0,00	40.000.000,00	0,00	133.333	-7%	-7%	-14%	114.666,67
vereda Cocaya	OFERTA 3 3208591458	292,00	0,00	39.000.000,00	0,00	133.562	-7%	-7%	-14%	114.863,01
									Promedio	**115.638,42**
									Desviación Estándar	**1.374,26**
									Coeficiente de Correlación	**1,19%**
									LIMITE SUPERIOR	**117.012,68**
									LIMITE INFERIOR	**114.264,15**

Como el coeficiente de correlación es inferior al 7.5%, no es posible determinar el valor del inmueble, por lo tanto, se procede a realizar la investigación directa, que consta de realizar un estudio a profesionales y conocedores del sector inmobiliario en la zona donde se ubica el predio en estudio.

MÉTODO DE ENCUESTA A PROFESIONALES realizando encuestas entre profesionales inmobiliarios del sector, que conocen y manejan frecuentemente los valores de la zona se tuvieron en cuenta algunos aspectos que a saber son:

En la investigación directa realizada con los profesionales Avaluadores y conocedores del mercado inmobiliario; se expusieron las características particulares del predio sobre el que se desarrolla el inmueble objeto de avalúo; que a saber son:

1. Se trata de un predio en área rural aledaños al casco urbano de puerto asís.
2. El predio presenta vocación de uso agropecuario y turístico.
3. El predio cuenta con acceso directo a vía vehicular.
4. El predio cuenta con topografía inclinada que corresponde del 0.3 al 0.7 %
5. El predio cuenta con energía y acueducto municipal

CONSULTA A EXPERTOS AVALUADORES O ENCUESTAS
INVESTIGACIÓN DIRECTA

Nombre	Ocupación	Terreno/Global
Diego Nupan	Perito Avalaudor	120.000,00
Hipolito Garzón	Perito Avaluador	116.000,00
Stella Martinez	Agente Inmobiliario	116.000,00
Stefany Zuluaga	Inmobiliaria Zuluaga	116.000,00
Julian Piedrahita	Perito Avaluador	110.000,00
Camilo Calderon	Concedor del sector	120.000,00
Promedio		**116.333,33**
Desviación Estándar		**3.669,70**
Coeficiente de Correlación		**3%**
Limite Superior		**120.003,03**
Limite Inferior		**112.663,64**

Como el Coeficiente de Correlación es Inferior al 7.5%, los valores obtenidos en el análisis estadístico se podrían adoptar como el más probable valor de la hectárea de terreno asignable al predio objeto de avalúo.

Asumimos un valor aproximado al promedio por lo tanto se asume **CIENTO DIECISÉIS MIL PESOS ($116.000.oo), por metro cuadrado de Terreno.**

Yo, **EDGAR VILLALBA PAZ,** dejo constancia bajo la gravedad de juramento que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no se pudo obtener una información confiable sobre ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación en los últimos seis meses del presente año.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Este es un sector en que la oferta y la demanda son regulares para predios de uso turístico, agrícola y ganadero; el predio objeto de avalúo presentaría una comercialización estable
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Estables.
CONCEPTO DE LA GARANTÍA	No aplica.

RESULTADO DEL AVALÚO

Luego de analizar las características del inmueble, el resultado obtenido por las metodologías valuatorias utilizadas y nuestra experiencia profesional, se estima el valor comercial del inmueble en las condiciones actuales, encontrándose en consecuencia la siguiente liquidación:

AZULE
AVALUADORES
ANDRÉS VILLALBA

VALUACION				
DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN AVALUADO.	**CANTIDADES**	**UNIDADES**	**VALORES UNITARIOS**	**SUB-TOTAL**
Lote de Terreno	1436,26	m2	116.000,00	166.606.160,00
VALOR RESULTADO DE LA VALUACION				**$ 166.606.160,00**
VALOR ADOPTADO				**$ 167.000.000,00**

Asumimos entonces como valor global de **CIENTO SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE.**

TEC. EDGAR VILLALBA PAZ
Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) AVAL-1085330592

Puerto Asís, agosto de 2024

VIGENCIA DEL AVALUO:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

RAA Registro Abierto de Avaluadores
Industria y Comercio SUPERINTENDENCIA
LONJA DE COLOMBIA Apoyo Empresarial

AZULE
AVALUADORES
ANDRÉS VILLALBA

CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	
Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente 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.	
DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	
• Las descripciones de hecho presentadas en el informe son correctas hasta done el valuador alcanza a conocer. • Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe. • El valuador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio. • Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe. • La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. • El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. • El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando. • El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación. • Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.	
NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR	
NOMBRE DEL VALUADOR	**EDGAR VILLALBA PAZ**
REGISTRO DE ACREDITACION	Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A.) número de avaluador AVAL-1085330592
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN	El Perito manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación o relación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses. 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, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Este informe se elaboró de acuerdo a los contenidos mínimos exigidos por la Norma NTS1-01

NOTA: EL PERITO DEJA CONSTANCIA QUE NO TIENE INTERÉS ACTUAL O CONTEMPLADO EN EL INMUEBLE.

RAA Registro Abierto de Avaluadores

Industria y Comercio SUPERINTENDENCIA

LONJA DE COLOMBIA Apoyo Empresarial

AZULE
AVALUADORES
ANDRÉS VILLALBA

Puerto, 30 de agosto de 2024

Señor (a)**:**
BELLAMIDES BARRERA De HEMIDA
La ciudad.

REFERENCIA: AVALUO COMERCIAL.

Apreciado señor;

En atención a su solicitud, comedidamente me permito enviar el informe del avalúo comercial del bien inmueble rural localizado en la siguiente dirección:

Predio Rural, Denominado "Muelle la Esmeralda" Ubicado en la Vereda Cocaya, Jurisdicción del Municipio de Puerto Asís, Departamento del Putumayo, con posesión sobre los siguientes folios de Matricula Inmobiliaria N° 442-46107, 442-46108, 442-46109 y 442-46110 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Asís.

En caso de presentarse inquietudes al respecto, le solicito amablemente informarme a efectos de dar a conocer las explicaciones y sustentaciones del caso.

Atentamente

Tec. **EDGAR VILLALBA PAZ**
Perito Avaluador
RAA No. AVAL-
1085330592

RAA Registro Abierto de Avaluadores
Industria y Comercio SUPERINTENDENCIA
LONJA DE COLOMBIA Apoyo Empresarial

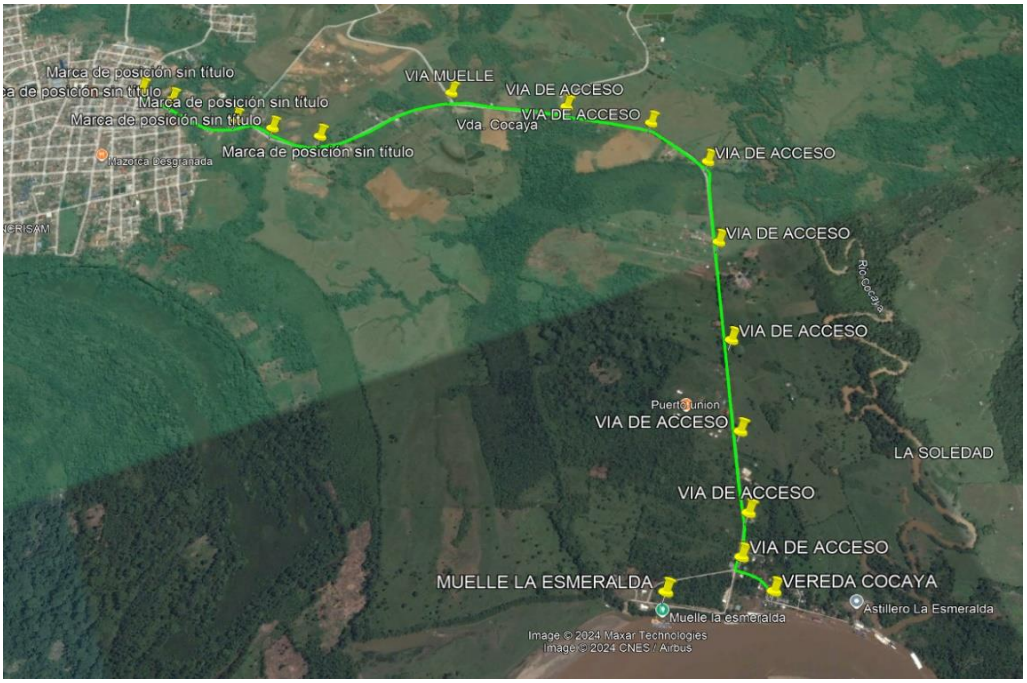
AZULE
AVALUADORES
ANDRÉS VILLALBA

COORDENADAS ArcMap

IMAGEN SATELITAL SUPERFICIE DEL PREDIO



IMAGEN SATELITAL SUPERFICI DE VIA DE ACCESO



RAA
Registro Abierto de Avaluadores

Industria y Comercio
SUPERINTENDENCIA

LONJA DE COLOMBIA
Apoyo Empresarial