

Informe de Avalúo Comercial Rural

Predio: Lote Urbano de la Inspección de Guayabal

Vereda: Guayabal

Municipio: San Vicente del Caguán

Departamento: Caquetá

Radicación: 3200SAF-2025-0055874-ER

Solicitado por: PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA

Proceso: No aplica.

Bogotá D.C.
OCTUBRE / 2025

Gestión Valuatoria

TABLA DE CONTENIDO

1	INFORMACIÓN GENERAL	2
2	INFORMACIÓN CATASTRAL.....	3
3	DOCUMENTOS RELEVANTES EN EL PROCESO DE VALORACIÓN	3
4	TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA	5
5	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR	6
6	REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO	8
7	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	11
8	MÉTODO DE AVALÚO	15
9	CONSIDERACIONES GENERALES	16
10	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	17
11	RESULTADO DEL AVALÚO	22
D.	ANEXOS	23

1 INFORMACIÓN GENERAL

1.1 SOLICITANTE

Solicitud realizada por el Doctor Manuel Ávila Olarte, Supervisor de la Oficina Jurídica de Parques Nacionales Naturales de Colombia, en el marco del contrato interadministrativo No. NC-CIA-386-2025, suscrito con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

1.2 RADICACIÓN

3200SAF-2025-0055874-ER de octubre 06 de 2025.

1.3 MARCO JURÍDICO

Avalúo de inmuebles para efectos de la Ley 99/1993. Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental SINA.

1.4 TIPO DE INMUEBLE

Casa.

1.5 TIPO DE AVALÚO

Comercial rural.

1.6 DEPARTAMENTO

Caquetá.

1.7 MUNICIPIO

San Vicente del Caguán.

1.8 LOCALIDAD/COMUNA

Inspección de Guayabal.

1.9 BARRIO/URBANIZACIÓN

No aplica.

1.10 DIRECCIÓN

"Lote Urbano de la Inspección de Guayabal" acorde a Certificado de tradición del predio con folio de matrícula inmobiliaria 425-68957, del círculo registral de San Vicente del Caguán, impreso el 12 de septiembre de 2023.

1.11 FECHA DE VISITA

19 de octubre de 2025.

2 INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1 DIRECCIÓN/ NOMBRE DEL PREDIO

Lote urbano.

2.2 NÚMERO PREDIAL NACIONAL (NPN)

18-753-00-00-00-0000-3459-0-00-00-0000

2.3 OTROS IDENTIFICADORES CATASTRALES

No registra.

3 DOCUMENTOS RELEVANTES EN EL PROCESO DE VALORACIÓN

3.1 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS POR EL SOLICITANTE.

No.	Tipo de documento	Fecha de impresión y/o elaboración del documento
1	Orden de Práctica Sede Central No. 2025-0125	17/10/2025
2	Certificado de tradición del predio con folio de matrícula inmobiliaria 425-68957, del círculo registral de San Vicente del Caguán	12/09/2025
3	Certificado de uso del suelo expedido por Diego Alonso Hernández Vergel, Jefe de la Oficina de Planeación del municipio de San Vicente del Caguán – Departamento del Caquetá	13/09/2023
4	Oficio de respuesta al radicado No. 20236200852522 con el fin de con la medida registrada y autorización de venta del predio, firmado por Luis Alberto Higuera Malaver subdirector de Administración de Tierras de la Nación.	25/05/2023

5	Estudio de títulos del predio: "Lote urbano de la inspección de Guayabal" elaborado por Lady Brigitte Prieto profesional de Parques Nacionales Naturales.	04/09/2023
6	Resolución No. 0621 de 1999 "Se ha dado trámite legal correspondiente a la solicitud de adjudicación de terrenos baldíos presentada por ROSA MARÍA PARDO BERMUDEZ se han acreditado todos los requisitos y condiciones para la expedición del título de dominio".	06/10/1939
7	Mapa de localización del predio a escala 1:1.000 elaborado por Parques Nacionales Naturales de Colombia – Dirección Territorial Orinoquía.	No registra
8	Formato de solicitud de avalúo firmada por la Dirección Territorial Orinoquia Edgar Olaya Ospina	28/04/2025
9	Oficio de solicitud de avalúos comerciales Predios ubicados en los Parques Nacionales Naturales de Colombia – Contrato Interadministrativo NC-CIA-386- 2025	02/10/2025
10	Rotulo No. 3200SAF-2025-0055874-ER	06/10/2025

Tabla. Documentos suministrados por el solicitante
 Fuente: IGAC, 2025

3.2 DOCUMENTOS CONSULTADOS POR EL PROFESIONAL AVALUADOR.

No.	Tipo de documento	Fecha de impresión y/o elaboración del documento
1	Orden de Práctica Sede Central No. 2025-0125	17/10/2025
2	Certificado de tradición del predio con folio de matrícula inmobiliaria 425-68957, del círculo registral de San Vicente del Caguán	12/09/2025
3	Certificado de uso del suelo expedido por Diego Alonso Hernández Vergel, Jefe de la Oficina de Planeación del municipio de San Vicente del Caguán – Departamento del Caquetá	13/09/2023
4	Oficio de respuesta al radicado No. 20236200852522 con el fin de con la medida registrada y autorización de venta del predio, firmado por Luis Alberto Higuera Malaver subdirector de Administración de Tierras de la Nación.	25/05/2023
5	Estudio de títulos del predio: "Lote urbano de la inspección de Guayabal" elaborado por Lady Brigitte Prieto profesional de Parques Nacionales Naturales.	04/09/2023
6	Resolución No. 0621 de 1999 "Se ha dado trámite legal correspondiente a la solicitud de adjudicación de terrenos baldíos presentada por ROSA MARÍA PARDO BERMUDEZ se han acreditado todos los requisitos y condiciones para la expedición del título de dominio".	06/10/1939

7	Mapa de localización del predio a escala 1:1.000 elaborado por Parques Nacionales Naturales de Colombia – Dirección Territorial Orinoquía.	No registra
8	Formato de solicitud de avalúo firmada por la Dirección Territorial Orinoquía Edgar Olaya Ospina	28/04/2025
9	Oficio de solicitud de avalúos comerciales Predios ubicados en los Parques Nacionales Naturales de Colombia – Contrato Interadministrativo NC-CIA-386- 2025	02/10/2025
10	Rotulo No. 3200SAF-2025-0055874-ER	06/10/2025

Tabla. Documentos suministrados por el profesional evaluador.
 Fuente: IGAC, 2025

4 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1 PROPIETARIO

Rosa María Pardo Bermudes.
 C.C. 28487696

4.2 MODO Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN:

Según anotación No 1 del certificado de tradición del predio con folio de matrícula inmobiliaria 425-68957, del círculo registral de San Vicente del Caguán, impreso el 12 de septiembre de 2023, el predio se adquirió mediante Adjudicación de Baldíos protocolizado en la Resolución 0621 del 06 de octubre de 1999 expedida por el INCORA de Florencia.

4.3 MATRICULA INMOBILIARIA

425-68957 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente del Caguán.

4.4 OBSERVACIONES JURÍDICAS

Anotación Nro. 2. Fecha: 01-03-2000. Doc: Resolución 0621 del 06-03-2000. Especificación: Prohibición de enajenar sin autorización de INCORA cuando se fraccione.

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico de la propiedad.

4.5 SERVIDUMBRES

No aplica.

5 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

5.1 DELIMITACIÓN

El inmueble objeto de avalúo se encuentra geográficamente localizado dentro del centro poblado de la Inspección Guayabal del municipio de San Vicente del Caguán – Departamento del Caquetá, la cual se encuentra delimitada de la siguiente manera:

Orientación	Descripción
Por el Norte:	Con la vereda La Esperanza.
Por el Oriente	Con la Serranía de os Picachos.
Por el Sur:	Con las veredas El Oso y Negritos.
Por el Occidente:	Con la vereda Rovira.

Tabla. Delimitación.
Fuente: IGAC, 2025



Ilustración. Ubicación del predio
Fuente. Mapa veredal DANE.

5.2 ACTIVIDADES Y USOS PREDOMINANTES:

El Centro Poblado de la Inspección Guayabal se caracteriza por presentar una actividad de tipo residencial y a menor escala comercial. Las viviendas, en general, cuentan con especificaciones constructivas sencillas, donde predomina la vivienda con estructura en mampostería, cubierta en teja de zinc, piso en cemento afinado. Respecto a la actividad comercial se encuentran como tipología predominante los minimercados o tiendas.

5.3 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS:

La principal vía de acceso al centro poblado de la Inspección Guayabal es una vía intermunicipal que comunica este centro poblado con el casco urbano de Neiva y San Vicente del Caguán. Esta es una vía de tipo vehicular, cual se encuentra en afirmado, doble sentido de circulación en regular estado de mantenimiento y conservación.

5.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES Y SITIOS DE INTERÉS:

En el sector se destacan las siguientes edificaciones y sitios de interés:

- Institución Educativa Rural Guayabal.
- Parque principal.
- Parroquia Nuestra Señora de Lourdes.

5.5 TIPO DE EDIFICACIONES:

Las edificaciones residenciales unifamiliares corresponden a casas de un piso desarrolladas por el sistema de autoconstrucción, con estructura en mampostería.

5.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Acorde a lo evidenciado en la visita técnica, se pudo identificar que el sector donde se ubica el predio objeto de estudio cuenta con una estratificación socioeconómica bajo-bajo, sin embargo, es importante aclarar que no fue suministrado un certificado de estratificación para corroborar lo evidenciado.

5.7 INFRAESTRUCTURA URBANA:

La zona cuenta con la infraestructura urbana apta para el desarrollo de los usos mencionados que allí se presentan, cuenta con los servicios públicos municipales de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y recolección de basuras. Actualmente, se puede obtener acceso a internet pago ya que en la zona se encuentran ubicados diferentes router que garantizan el servicio en cualquier momento del día. El transporte se realiza mediante camionetas públicas o privadas, motos y chivas.

5.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Se consideran positivas a largo plazo teniendo en cuenta que en el centro poblado se están adelantando obras para el mantenimiento del acueducto y el servicio de energía eléctrica que se instaló hace poco tiempo, lo que denota el interés de la Alcaldía Municipal por mejorar la infraestructura urbana.

6 REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO

6.1 NÚMERO Y FECHA DE DOCUMENTOS QUE REGLAMENTAN EL USO DEL SUELO

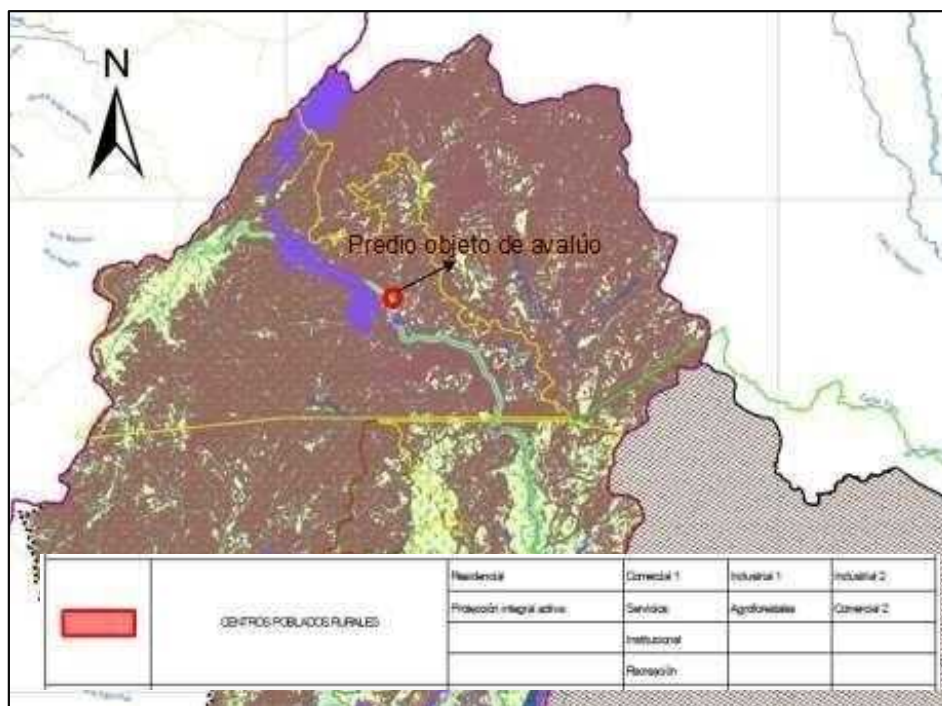
Acuerdo No. 007 de Marzo 23 de 2015 “Por el cual se adopta Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Vicente del Caguán”.

6.2 CLASIFICACIÓN DE SUELO

CAPÍTULO 4 CENTROS POBLADOS RURALES

Artículo 196. Definición. Se consideran centros poblados rurales del municipio de San Vicente del Caguán aquellos asentamientos que cumplen con los criterios definidos en el inciso segundo del parágrafo del artículo 1 de la Ley 505 de 1999. Son asentamientos nucleados con por lo menos veinte (20) viviendas continuas, trazado de vías, que prestan servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales, que atienden la población dispersa de las veredas en su área de influencia.

Los Centros Poblados rurales del Municipio son los siguientes, y los que en el futuro cumplan con los requisitos establecidos: Las Damas, Puerto Amor, Villa Lobos, Las Delicias, Gibraltar, Laureles, La Novia, Guacamayas, Troncales, Balsillas, Guayabal, Campo Hermoso, Puerto Betania, Tres Esquinas, Los Pozos, Ciudad Yari, Santa Rosa del Caguán, Los Andes. Rovira, Chorreras, La Unión, La Campana y San Luis del Oso. Los siguientes Centros Poblados se encuentran ubicados en la zona de litigio con el departamento del Meta: Villa Rica, Puerto Lozada, San Juan del Lozada, El Rubí, La Cristalina, San Francisco de la Sombra, La Y o Playa Rica, El Recreo, San José de Caquetania y hasta tanto no se establezca el límite definitivo, el Municipio seguirá prestando los servicios que viene haciendo hasta el momento. Parágrafo. Los centros poblados se desarrollarán a través de Unidades de Planificación Rural, y hasta tanto no se formule este instrumento no se podrán hacer inversiones de obras de infraestructura y equipamientos colectivos ni se podrá otorgar licencias de construcción.



Fuente. Imagen parcial del mapa CR14 Zonificación y Asignación de usos.

La Oficina de Planeación Municipal informa que teniendo en cuenta la localización del predio anteriormente señalado y según lo establecido en el artículo 183 del Acuerdo No. 007 del 23 de marzo de 2015, PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del municipio de San Vicente del Caguán, en especial lo contenido en el mapa CR-14, ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USO DEL SUELO RURAL, se aplica los siguientes usos del suelo:

SECTOR	USOS			
CENTROS POBLADOS RURALES	PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDOS
	Residencial	Comercial 1	Agroforestal	Los demás usos
	Protección integral activa	Recreación	Industrial 1	
		Servicios		
		Institucional		

6.3 NORMAS AMBIENTALES DE JERARQUÍA SUPERIOR:

No registra.

6.4 CERTIFICACIÓN USO DEL SUELO

El certificado de uso del suelo expedido por la Oficina de Planeación del municipio de San Vicente del Caguán expedida el 04 de mayo de 2023, firmado por Diego Alonso Hernández Vergel, Jefe de la Oficina de Planeación.



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



140- 1- 002980

San Vicente del Caguán, 13 SEP 2023

Señor (a):
LUZ ADRIANA MALAVER ROJAS
 JEFE DE AREA PROTEGIDA
 PARQUE NACIONAL NATURAL CORDILLERA DE LOS PICACHOS
 CALLE 6B # 26-29 LA GAITANA
 NEIVA HUILA

Referencia: Respuesta Oficio con Radicado N° 04606 del 05 de septiembre de 2023.

Reciba un cordial saludo,

Dando respuesta a su solicitud radicada mediante oficio de la referencia, me permito hacer entrega del concepto de uso del suelo del predio identificado con ficha catastral N° 18-753-00-00-00-0000-3459-0-00-00-0000 localizado en el centro poblado de GUAYABAL del Municipio de San Vicente del Caguán. Todo esto aprobado mediante acuerdo municipal N° 007 del 2015 "POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN P.B.O.T"

Sin otro particular,

Atentamente.


DIEGO ALONSO HERNANDEZ VERGEL
 Jefe de la Oficina de Planeación

Anejo: Uso del Suelo (1 folio)

"Juntos Marcamos la Diferencia!"			
Dirección	Calle 4 No. 4 – 65 Esquina	Proyectó	Diego Alonso Hernández Vergel – Jefe Planeación
Sitio web	sanvicentedelcaguán-caqueta.gov.co	Elaboró	Vanessa Rivas Hernández – Apoyo Planeación
Teléfono	098/4644757	Revisó	Diego Alonso Hernández Vergel – Jefe Planeación
Email	contactenos@sanvicentedelcaguán-caqueta.gov.co	Aprobó	Diego Alonso Hernández Vergel – Jefe Planeación

6.5 LICENCIAS URBANISTICAS Y/O CONSTRUCCIÓN

El predio en estudio no cuenta con Licencia de Construcción.

6.6 CONSIDERACIONES NORMATIVAS

De acuerdo con la información presentada en la certificación de uso del suelo y consultado el PBOT y su cartografía anexa, se concluye que el predio objeto de avalúo, se encuentra ubicado en el centro poblado rural denominado Guayabal donde su uso principal es Residencial y Protección Integral Activa.

7 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN:

El predio se ubica en el centro poblado de la Inspección Guayabal, al norte del municipio de San Vicente del Caguán - departamento de Caquetá, a este se accede partiendo de la cabecera urbana de la ciudad de Neiva, mediante carretera Intermunicipal, por la cual se recorre aproximadamente 86,7 kilómetros hasta llegar al centro poblado de la Inspección Guayabal, se gira a la derecha y al terminar la manzana a la derecha y se llega al predio objeto de avalúo.

Las coordenadas geográficas del predio corresponden a: Longitud: 2°42'0".
 Latitud: 74°52'55".

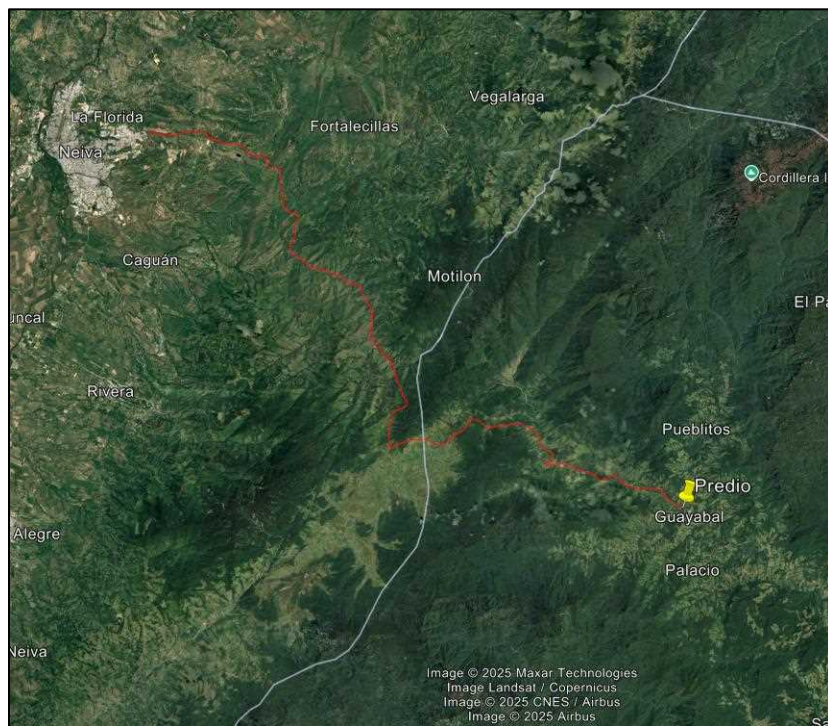


Ilustración. Plano de ubicación
 Fuente: Geoportal Valleavanza.

7.1.2 ÁREA DE TERRENO:

FUENTE	ÁREA m ²
Estudio de títulos del predio: "Lote urbano de la inspección de Guayabal" elaborado por Lady Brigitte Prieto profesional de Parques Nacionales Naturales el 4 de septiembre de 2023.	134,00
Mapa de localización del predio a escala 1:1.000 elaborado por Parques Nacionales Naturales de Colombia – Dirección Territorial Orinoquía.	134,00
ÁREA ADOPTADA	134,00

Tabla. Área de terreno
Fuente: IGAC, 2025

Nota: Las áreas están sujetas a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.1.2.1 ÁREA PARCIAL DE TERRENO OBJETO DE AVALÚO:

No aplica.

7.1.3 LINDEROS Y DIMENSIONES:

Según la Resolución No. 0621 del 6 de octubre de 1.999 mediante la cual "Se ha dado trámite legal correspondiente a la solicitud de adjudicación de terrenos baldíos presentada por ROSA MARÍA PARDO BERMUDEZ se han acreditado todos los requisitos y condiciones para la expedición del título de dominio", los linderos del predio son:

Por el Norte:	Con Mauro Abar Cuellar, en 9 metros del detalle 9 al detalle 3.
Por el Oriente	Con Cecilia Hernández, en 13,60 metros del detalle 3 al 4.
Por el Sur:	Con vía pública en 9,80 metros del detalle 4 al detalle 10.
Por el Occidente:	Con Álvaro Garivello, en 15 metros de detalle 10 al detalle 9, punto de partida y encierra.

Tabla. Linderos y dimensiones.

Fuente: Resolución No. 0621 del 6 de octubre de 1.999 mediante la cual "Se ha dado trámite legal correspondiente a la solicitud de adjudicación de terrenos baldíos presentada por ROSA MARÍA PARDO BERMUDEZ se han acreditado todos los requisitos y condiciones para la expedición del título de dominio"

7.1.3.1 LINDEROS Y DIMENSIONES DEL ÁREA PARCIAL DE TERRENO OBJETO DE AVALÚO

No aplica.

7.1.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

El terreno es plano, con pendientes entre 0 y 7%.

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA

El terreno presenta forma geométrica Irregular.

7.1.6 FRENTE

El predio presenta frente sobre vía vehicular sobre la Calle 8 (este sector no tiene nomenclatura física definida), con longitud de 9,8 metros.

7.1.7 FONDO PROMEDIO

El predio tiene un fondo de 15,00 metros. El predio cuenta con una relación frente-fondo aproximada de 1:1,53.

7.1.8 VÍAS DE ACCESO

El acceso al predio se realiza sobre vías pertenecientes a la malla local del centro poblado de la inspección Guayabal, las cuales se encuentran en afirmado, en doble sentido de circulación, en regular estado de mantenimiento y conservación.

7.1.9 SERVICIOS PÚBLICOS

El predio cuenta con acometida de servicios públicos básicos municipales de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS CONSTRUCCIONES

El predio cuenta con una casa principal.

7.2.1 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS / CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

El predio objeto de avalúo cuenta con una casa, la cual, es de tipo residencial.

CASA PRINCIPAL	
ITEM	DESCRIPCIÓN
Cimentación	Ciclópea.
Estructura	Mampostería.
Fachada	Sencilla, baldosa y pintada.
Cubierta	Teja de zinc sobre estructura en madera aserrada.
Cielorraso	Sin cielorraso.
Muros	En bloque pañetado.
Pisos	Cemento afinado.
Carpintería metálica	Puertas y ventanas exteriores.
Carpintería en madera	No presenta.
Iluminación	Artificial con bombillos.
Baños	Sencillo, con paredes en baldosa cerámica, y con sanitario.
Cocina	No presenta.
Número de pisos	1
Uso	Residencial
Vetustez	15 años.
Estado de conservación	Regular.

Tabla. Especificaciones constructivas.
Fuente: IGAC, 2025

7.2.2 ÁREA CONSTRUIDA

CONSTRUCCIÓN	ÁREA m ²	FUENTE
Casa principal	64,00	Mapa de localización del predio a escala 1:1.000 elaborado por Parques Nacionales Naturales de Colombia – Dirección Territorial Orinoquia.

Tabla. Área construida.
Fuente: IGAC, 2025

Nota: Esta área está sujeta a verificación por parte de la entidad peticionaria.

7.2.3 DISTRIBUCIÓN INTERNA

Cuatro habitaciones, principal con baño privado y sala comedor.

7.2.4 INSTALACIONES ESPECIALES

No presenta.

7.2.5 CONSTRUCCIONES ANEXAS

En la visita técnica se pudo evidenciar una enramada, una batería de baños y un cuarto de almacenamiento, los cuales cuentan con las siguientes características:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	EDAD (AÑOS)	ÁREA	ESTADO CONSERVACIÓN	FUENTE
Enramada	Cubierta en teja de zinc sobre cercha y columnas en madera aserrada. Piso en tierra.	5	30,60	Bueno	Medida tomada con cinta métrica.
Batería de Baños	Cubierta y estructura en concreto, muros pintados y piso en cemento afinado, mobiliario sencillo.	12	7,36	Bueno	Medida tomada con cinta métrica.
Cuarto de almacenamiento	Estructura en madera y aluminio, cubierta en teja de zinc, piso en cemento afinado.	5	20,10	Bueno	Medida tomada con cinta métrica.

Tabla. Construcciones anexas.
Fuente: IGAC, 2025

Nota: Esta área está sujeta a verificación por parte de la entidad peticionaria

8 MÉTODO DE AVALÚO

En la realización de este avalúo se tuvo en cuenta la metodología estipulada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008 y el método aplicado fue el siguiente:

Artículo 1º.-Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. (Ver formato anexo Excel).

Artículo 3º.-Método de costo de reposición (de costo): Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien

semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

9 CONSIDERACIONES GENERALES

El predio se ubica en suelo rural suburbano del municipio de San Vicente del Caguán (centro poblado de Inspección Guayabal).

El predio objeto de avalúo tiene frente sobre vía vehicular, la cual hace parte de la malla local vial del centro poblado de la Inspección Guayabal. Es una en afirmado, regular estado de mantenimiento y conservación.

La forma regular del terreno y su ubicación medianera en la manzana. El entorno del inmueble donde se evidencia la consolidación residencial de la zona en la que se ubica el predio.

En la visita técnica se evidenció que el predio cuenta con acceso a los servicios públicos básicos como lo son acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.

En la adopción del valor se analizaron las características del predio respecto a su ubicación, acceso, forma, cabida superficiaria, frente a vías, topografía, entre otros.

El tiempo de acceso vehicular desde la zona urbana del municipio de Neiva – Huila hasta el predio objeto de avalúo, el cual es de cuatro horas aproximadamente.

En cuanto a las construcciones el predio objeto de avalúo cuenta con una casa principal con uso residencial, una enramada, batería de baños y un cuarto de almacenamiento, en general son construcciones y anexos presentan regular estado de conservación.

Acorde a lo descrito en el Esquema de Ordenamiento Territorial de San Vicente del Caguán, el predio objeto de avalúo se encuentra en suelo rural suburbano por encontrarse en el centro poblado de la Inspección de Guayabal. Así mismo, acorde a lo especificado en el Mapa CR14 Zonificación y Asignación de usos realizado por la Alcaldía Municipal en marzo del 2015, el predio objeto de estudio presenta uso principal residencial.

Dado que el predio objeto de estudio es un predio con características urbanas ubicado en centro poblado rural, el valor del terreno se determinó tomando como referencia el análisis del mercado inmobiliario encontrado en el sector rural y los costos de urbanismo del predio objeto de estudio; es de aclarar que, en la zona no hay ofertas de mercado que permitan determinar el valor de manera directa.

La situación de orden público actual, donde no se evidenciaron problemas de violencia por grupos armados al margen de la ley en el momento de la visita técnica de inspección. Sin embargo, acorde a lo informado por la comunidad, la tranquilidad en la zona se ha presentado desde el mes de noviembre ya que anterior a este mes se presentaron grupos armados.

La presente valoración tiene en cuenta las características y condiciones del momento tanto del sector como del predio, por lo cual no contempla las posibles expectativas de mayor valor que pueda presentar el sector por inversiones o cambios en la normativa.

El valor del presente avalúo no es aplicable a predios vecinos o con características similares dado que el presente informe se realiza a este predio en particular.

10 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Consultados los archivos históricos de la Sede central del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se encontró un (1) antecedente de avalúo del mismo inmueble objeto de estudio realizado en el año 2023.

No.	AÑO	RADICACIÓN	DIRECCIÓN	ÍTEM	ÁREA m ²	VR UNITARIO TERRENO \$/m ²	VR TOTAL	Norma POT
1	2023	3200SAF-2023-004283-ER DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2023.	LOTE URBANO DE LA INSPECCIÓN GUAYABAL.	TERRENO	134,00	\$ 120.516,00	\$ 16.149.144,00	Uso principal es Residencial y Protección Integral Activa
				CONSTRUCCIONES CASA	64,00	\$ 750.000,00	\$ 48.000.000,00	
				ENRAMADA	30,60	\$ 144.000,00	\$ 4.406.400,00	
				BATERÍA DE BAÑO	7,36	\$ 585.000,00	\$ 4.305.600,00	
				CUARTO DE ALMACEN	20,10	\$ 137.000,00	\$ 2.753.700,00	
				VALOR TOTAL AVALÚO			\$ 75.614.844,00	

10.2 DETERMINACIÓN VALOR DEL TERRENO:

Para la determinación del valor del terreno, se aplicó el método de mercado.

10.2.1 APLICACIÓN MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Para el análisis del mercado inmobiliario se buscaron ofertas de venta de predios ubicados en el sector y en sectores comparables con el predio objeto de estudio, teniendo en cuenta variables como ubicación, accesibilidad, pendiente, disponibilidad de servicios, uso actual y uso normado, se encontraron

los siguientes datos: Dado que el predio objeto de estudio es un predio con características urbanas ubicado en un centro poblado rural, se realizó la búsqueda de ofertas de inmuebles rurales, encontrándose las siguientes:

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA DE TERRENO Ha	VALOR TERRENO Ha	VALOR ESTIMADO CULTIVO O CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	FOTOGRAFIA
1	Vereda Santa Marta, San Vicente del Caguán	\$ 872.000.000	19%	\$ 710.000.000	109,0000	\$ 6.317.064	\$ 21.440.000	Finca a 12 kilómetros antes de llegar a San Vicente del Caguán, Caquetá a 8 Millones la hectárea negociable, vereda Santa Marta, son 109 hectáreas casi toda en pasto, tiene más de 15 nacederos de agua propios, si quieren se le entrega llena de ganado de ceba, está a 20 minutos de la principal, 5 en moto y quince a pie solo entra carro en verano tiene plátano cacao Lagos, pasto dulce y amargo. Con casa en madera regular estado y establo en regular estado.	Alex Torres	3204671935	
2	Vereda Clocoy, San Vicente del Caguán	\$ 1.876.000.000	15%	\$ 1.600.000.000	268,0000	\$ 5.895.522	\$ 20.000.000	Finca a hora y media San Vicente del Caguán, con casa en material, con corral grande, dividida en 48 potreros y un área de 268 hectáreas.	Juan Carlos Parra Gonzalez	3228985950	
3	Vereda La Urraca, San Vicente del Caguán	\$ 400.000.000	8%	\$ 370.000.000	60,0000	\$ 6.166.667		Finca en la vereda la Urraca, San Vicente del Caguán, Caquetá. A 40 minutos del pueblo. Son 60 hectáreas buenas aguas por gravedad, la carretera entra hasta la casa.	Carmenza Melendez	3134117261	
4	San Vicente del Caguán	\$ 1.100.000.000	3%	\$ 1.070.000.000	200,0000	\$ 5.350.000		Finca en la vereda El Retiro, San Vicente del Caguán, con un área de 200 hectáreas, con mediana bracharia y planta solar, con escritura, está al borde de la carretera.	Wilson Serrato	312 5631414	

Tabla. Método de comparación
 Fuente: IGAC, 2025

La Oferta No.1 se determina un valor por hectárea de \$6.317.064 corresponde a una finca a 12 kilómetros antes de llegar a San Vicente del Caguán, Caquetá a 8 Millones la hectárea negociable, vereda Santa Marta, son 109 hectáreas casi toda en pasto, tiene más de 15 nacederos de agua propios, si quieren se le entrega llena de ganado de ceba, está a 20 minutos de la principal, 5 en moto y quince a pie solo entra carro en verano tiene plátano cacao Lagos, pasto dulce y amargo. Con casa en madera regular estado y establo en regular estado.

La Oferta No.2 se determina un valor por hectárea de \$5.895.522 corresponde a una finca a hora y media San Vicente del Caguán, con casa en material, con corral grande, dividida en 48 potreros y un área de 268 hectáreas.

La Oferta No.3 se determina un valor por hectárea de \$6.166.667 corresponde a una finca en la vereda la Urraca, San Vicente del Caguán, Caquetá. A 40 minutos del pueblo. Son 60 hectáreas buenas aguas por gravedad, la carretera entra hasta la casa.

La Oferta No.4 se determina un valor por hectárea de \$5.350.000 corresponde a una finca en la vereda El Retiro, San Vicente del Caguán, con un área de 200 hectáreas, con brocharía y planta solar, con escritura, está al borde de la carretera.

El análisis y procesamiento estadístico de la información de mercado inmobiliario se presenta a continuación:

PROMEDIO	\$ 5.932.313
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 425.596
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,17%
LÍMITE SUPERIOR	\$ 6.357.910
LÍMITE INFERIOR	\$ 5.506.717
VALOR ADOPTADO	\$ 5.935.000

Según las ofertas encontradas y el análisis estadístico obtenido, seleccionaron las ofertas que sirven como referencia para la determinación del valor, se encontraron valores por hectárea entre \$ 5.506.717 y \$ 6.357.910, lo que para efectos de los cálculos en metros cuadrados los valores estarían entre \$ 551 y \$ 636, de este análisis, se obtuvo un promedio por metro cuadrado de terreno de \$ 593, con un coeficiente de variación de 7.17%, adoptándose por consiguiente un valor unitario de terreno cercano al promedio de **\$593 /m²**.

Posteriormente se procede a determinar el valor por m2 de obras de urbanismo que presenta el predio en estudio, para el cual se tomó como referencia el estudio de costos de urbanismo elaborado por el grupo interno de trabajo de la Subdirección de avalúos del IGAC, que a continuación se presenta:

DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA	TIPOLOGÍA		VISTA URB	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$) REGIÓN AMAZONIA	VALOR (\$) REGIÓN CENTRAL	VALOR (\$) REGIÓN OCCIDENTAL	VALOR (\$) REGIÓN Llanos
		ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA						
Anexo: Urbanismo_urbanismo	Obras civiles intermedias - urbanismo parcial	Obras civiles para elaboración de infraestructura media que comprenden redes de alcantarillado y alcantarillado (sanitario, pluvial y/o combinado); red de gas, red eléctrica y alumbrado, y vías pavimentadas. Se incrementa en un 5% para pendientes entre el 4% y 8% - para pendientes mayores al 8% el valor se incrementa en un 9%.		100	m²	\$ 197.436	\$ 192.125	\$ 290.095	\$ 194.205

Finalmente, para calcular el valor unitario de terreno por m², se suman los valores de la investigación económica de terreno rural, más los costos de urbanismo calculados, lo cual daría como resultado \$194.798 valor por metro cuadrado.

ITEM	VALOR m²
VALOR m² DE URBANISMO	\$ 194.205
VALOR SUELO AGROPECUARIO (m²)	\$ 593
TOTAL (m²)	\$ 194.798

10.2.2 APLICACIÓN MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE INGRESOS

No aplica.

10.2.3 APLICACIÓN TÉCNICA RESIDUAL:

No aplica.

10.2.4 APOYO EN CONSULTAS A CONOCEDORES DE VALORES EN LA ZONA:

De acuerdo con artículo 9 de la Resolución N° 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables y con base en la investigación indirecta se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

10.3 DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES O ANEXOS:

Para la determinación del valor de las construcciones, se aplicó el método costo de reposición.

10.3.1 APLICACIÓN DEL MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

Para determinar valor actual de las construcciones se parte de la determinación del valor de reposición o valor a nuevo, al que se le aplica un factor de depreciación. Los valores a nuevo se determinaron a partir del cálculo de presupuestos por Análisis de Precios Unitarios APU, elaborado por el IGAC tomando como referencia información del sector donde se ubica el inmueble; con lo que se obtiene como resultado los valores finales adoptados por metro cuadrado.

Una vez determinado el costo total de las construcciones a precios de hoy, se restó la depreciación por estado de conservación, para lo cual se empleó el método consignado en la Resolución IGAC 620 de 2008 las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini. A continuación, se presenta el cálculo para la construcción encontrada, la edad de la construcción se tomó como referencia lo visto en campo contrastado con lo dicho por el solicitante.

A continuación, se presenta el cálculo para las construcciones principales y anexos por m²:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa principal	14	70	20,00%	2,5	19,11%	\$ 738.091	\$141.040	\$597.051	\$ 597.000
Enramada	7	30	23,33%	3,5	42,79%	\$ 160.901	\$68.852	\$92.049	\$ 92.000
Batería de baño	14	50	28,00%	3	32,78%	\$ 1.056.044	\$346.130	\$709.914	\$ 710.000
Cuarto de Almacenamiento	7	30	23,33%	3	29,88%	\$ 380.703	\$113.771	\$266.932	\$ 267.000

Tabla. Cuadro de Fitto y Corvini con construcciones rurales
 Fuente: IGAC, 2025

Valor adoptado a nuevo Casa Principal

DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA	VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$) REGIÓN AMAZONIA	VALOR (\$) REGIÓN CENTRO	VALOR (\$) REGIÓN INSULAR	VALOR (\$) REGIÓN LLANOS
RESIDENCIALES									
ES04132_Residencial_Tipo 2	Vivienda de 1 y 2 pisos, desarrolladas con materiales no- sísmo-resistentes, estructura sencilla, cimentación cíclopea (concreto pobre que incluye bloques de piedra), sobre material compactado; muros planos con acabados; estructura de cubierta en madera, perfiles metálicos, barro y/o cerámica parcialmente enlucados con masones en concreto, se incluye acometida y redes de luz y agua.	Condición especial: N/A. Fachada: Sin acabado (repello o revoque) – aplica pintura. Acabados: Muros (aplica ladrillo, bloques, madera). Muros: Manguitos (aplica Material de bahareque, adobe, teja, madera con acabados vinílicos). Cubierta: Teja de zinc, barro, teja fibrocemento o teja de gres, paja/palma. Pisos: De cemento liso o afilado con mineral, baldosa común, madera con o sin pulir. (Hasta 2 pisos)		70	m²	\$ 748.870	\$ 730.184	\$ 1.096.822	\$ 738.091

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC 2025

Valor adoptado a nuevo Cuarto de Almacén

TIPOLOGÍA				VISTA DTE (foto)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$)		VALOR (\$)	VALOR (\$)	VALOR (\$)
DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA			REGION AMAZONIA	REGION CENTRAL	REGION INSULAR	REGION LLANOS	
RESIDENCIALES										
034011_Residencial_Tipo 1	Vivienda de 3 piso con materiales no convencionales, especificaciones constructivas antiguas, cimentación sobre tierra con tratamientos sencillos, en grava, mazo compactado, (tierra cemento), piso en cemento o madera, muros sin acabados, cubierta a 2, 4 o 8 aguas en zinc, barro o paja/palma, sobre estructura de madera. - puertas y ventanas en madera. -	Condición especial: N/A. Fachada: Acabados sencillos - (aplica madera, adobe, tapia, con o sin pailate, repello o revoco, con o sin pintura). Armazón: Muro (aplica madera). Muros: Artesanal (aplica Material de bahareque, adobe, tapia) sin cubrimiento o cubrimiento precario. Cubierta: Teja de zinc, barro, fibrocemento o en material de paja/palma. Pisos: Cemento liso, madera banda. (3 piso)		50	m²	\$ 387.027	\$ 376.625	\$ 566.114	\$ 380.703	

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC 2025

Valor adoptado a nuevo Batería de Baño

TIPOLOGÍA				VISTA DTE (foto)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (\$)				VALOR (\$) REGION LLANOS
DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN TIPOLOGÍA	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA			REGION AMAZONIA	REGION CENTRAL	REGION INSULAR		
RESIDENCIALES										
Aneox-Baños_1	Estructura tipo baño individual sin acabados con mobiliario básico	Placa de concreto, piso alfoso en cemento, muro en bloque a la vista o pailate, cubierta en zinc, puerta en lámina/madera. Inodoro y lavamanos línea sencilla (incluye red eléctrica e hidráulica).		70	m²	\$ 1.300.504	\$ 1.044.731	\$ 1.658.908	\$ 1.056.048	

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC 2025

A.P.U. PRESUPUESTO ENRAMADA

IGAC		GOBIERNO DE COLOMBIA		FORMATO PRESUPUESTO		
Enramadas_Cobertizos_Caneyes_Sencilla						
PRESUPUESTO DE OBRA						
REGIÓN:			INSULAR		AREA CONSTRUIDA (M2)	20
ITEM	DESCRIPCION		UNID AD	CANT	P. UNITARIO	VR. PARCIAL
1	PRELIMINARES Y CIMENTACIÓN					\$ 190.124
1.01	LOCALIZACIÓN - TRAZADO Y REPLANTEO		m²	20,00	\$ 4.431	\$ 88.630
1.02	DESCAPOTE		m²	2,00	\$ 7.848	\$ 15.696
1.03	EXCAVACIÓN MANUAL GENERAL		m³	1,00	\$ 20.976	\$ 20.976
1.04	CARGUE Y RETIRO DE MATERIAL		m³	1,20	\$ 54.018	\$ 64.821
2	ESTRUCTURA Y MUROS					\$ 566.583
2.01	ESTRUCTURA EN MADERA ROLLIZA (M)		m	14,00	\$ 40.470	\$ 566.583
7	CUBIERTAS					\$ 2.461.310
7.01	ESTRUCTURA EN MADERA SENCILLA SIN INMUNIZAR		m²	24,00	\$ 71.376	\$ 1.713.024
7.02	TEJA FIBROCEMENTO P7 N0.6		m²	20,00	\$ 37.414	\$ 748.286
TOTAL COSTO DIRECTO						\$ 3.218.017
TOTAL COSTO DIRECTO /M2						\$ 160.901

Armazón: (Sin cimentación), soportes de cubierta con madera y perfiles metálicos
Muros: No presenta
Cubierta: Tejas de zinc, madera o paja
Fachada: No presenta - (muros).
Pisos: En tierra pisada

RESUMEN PRESUPUESTO			
ITEM	DESCRIPCIÓN	TOTAL CAPITULO	% CAPITULO
1	PRELIMINARES Y CIMENTACIÓN	\$190.124	6%
2	ESTRUCTURA Y MUROS	\$566.583	18%
3	INSTALACIONES HIDRAULICAS	\$-	0%
4	INSTALACIONES SANITARIAS	\$-	0%
5	INSTALACIONES DE GAS	\$-	0%
6	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$-	0%
7	CUBIERTAS	\$2.461.310	76%
8	ACABADOS	\$-	0%
9	VENTANERIA	\$-	0%
10	CARPINTERIA METALICA	\$-	0%

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC 2025

10.4 VALORES ADOPTADOS

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
TERRENO		
Terreno	m²	\$194.798
CONSTRUCCIONES		
Casa Principal	m²	\$597.000

ÍTEM	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
ANEXOS		
Enramada	m ²	\$92.000
Batería de baños	m ²	\$710.000
Cuarto de almacenamiento	m ²	\$267.000

Tabla. Valores adoptados.
Fuente: IGAC, 2025

11 RESULTADO DEL AVALÚO

DEPARTAMENTO:	Caquetá
MUNICIPIO:	San Vicente del Caguán
DIRECCIÓN:	LOTE URBANO DE LA INSPECCIÓN GUAYABAL

ÍTEM	ÁREA	UNIDAD DE MEDIDA	DE	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO					
Terreno	134,00	M ²		\$194.798,00	\$26.102.932
SUBTOTAL TERRENO					\$26.102.932
CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS					
Casa Principal	64,00	M ²		\$597.000,00	\$38.208.000
Enramada	30,60	M ²		\$92.000,00	\$2.815.200
Batería de baño	7,36	M ²		\$710.000,00	\$5.225.600
Cuarto de almacen	20,10	ML		\$267.000,00	\$5.366.700
SUBTOTAL CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS					\$51.615.500,00
AVALÚO TOTAL					\$77.718.432,00

Tabla. Resultado del avalúo.
Fuente: IGAC, 2025

EL VALOR TOTAL DEL BIEN INMUEBLE ES DE SETENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS PESOS M/C

Atentamente,



JULIE MARCELA GUTIERREZ PACHECO
 RAA AVAL_1030546949

Fecha de informe: 23/10/2024

D. ANEXOS
FOTOGRAFICOS



Vista general Casa Principal



Vista general vía de acceso



Vista general ingreso Casa Principal



Vista general cuartos Casa Principal



Vista general cuartos Casa Principal



Vista general ingreso Casa Principal



Vista general cuartos Casa Principal



Vista general cuartos Casa Principal



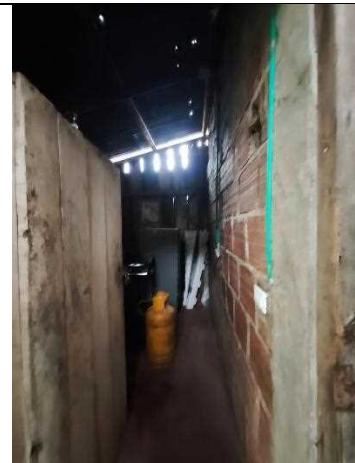
Vista general cuartos Casa Principal



Vista general sala Casa Principal



Vista general enramada



Vista general cuarto de almacén



Vista general cuarto de almacén



Vista general enramada



Vista general enramada



Vista general batería de baño



Vista general batería de baño



Vista general terreno

DOCUMENTOS SOPORTE DEL AVALÚO

No.	Tipo de documento	Fecha de impresión y/o elaboración del documento
1	Orden de Práctica Sede Central No. 2025-0125	17/10/2025
2	Certificado de tradición del predio con folio de matrícula inmobiliaria 425-68957, del círculo registral de San Vicente del Caguán	12/09/2025
3	Certificado de uso del suelo expedido por Diego Alonso Hernández Vergel, Jefe de la Oficina de Planeación del municipio de San Vicente del Caguán – Departamento del Caquetá	13/09/2023
4	Oficio de respuesta al radicado No. 20236200852522 con el fin de con la medida registrada y autorización de venta del predio, firmado por Luis Alberto Higuera Malaver subdirector de Administración de Tierras de la Nación.	25/05/2023
5	Estudio de títulos del predio: "Lote urbano de la inspección de Guayabal" elaborado por Lady Brigitte Prieto profesional de Parques Nacionales Naturales.	04/09/2023
6	Resolución No. 0621 de 1999 "Se ha dado trámite legal correspondiente a la solicitud de adjudicación de terrenos baldíos presentada por ROSA MARÍA PARDO BERMUDEZ se han acreditado todos los requisitos y condiciones para la expedición del título de dominio".	06/10/1939
7	Mapa de localización del predio a escala 1:1.000 elaborado por Parques Nacionales Naturales de Colombia – Dirección Territorial Orinoquía.	No registra
8	Formato de solicitud de avalúo firmada por la Dirección Territorial Orinoquia Edgar Olaya Ospina	28/04/2025
9	Oficio de solicitud de avalúos comerciales Predios ubicados en los Parques Nacionales Naturales de Colombia – Contrato Interadministrativo NC-CIA-386- 2025	02/10/2025
10	Rotulo No. 3200SAF-2025-0055874-ER	06/10/2025



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado N°: 2520SAV-2025-0000403-IE

No. Caso: 1672930

Fecha: 17-10-2025 08:52:07

Rad. Padre:

MEMORANDO

Bogotá D.C.

PARA: JULIE MARCELA GUTIERREZ PACHECO
Subdirección De Avalúos

DE: SUBDIRECTOR TÉCNICO

ASUNTO: **Asignación de solicitudes emitidas en el marco del contrato suscrito con Parques Nacionales Naturales Andes Occidentales- practica No. 2025-0125.**

Cordial saludo,

Con el fin de dar cumplimiento a las solicitudes emitidas en el marco del contrato suscrito con Parques Nacionales Naturales, solicitamos amablemente su colaboración para la realización de los avalúos comerciales de los predios que se detalla a continuación, de acuerdo con los lineamientos establecidos y en los plazos definidos para tal fin:

SOLICITANTE	TIPO DE PREDIO	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VEREDA CORREGIMIENTO O BARRIO	DIRECCION O NOMBRE DEL PREDIO	FMI
PARQUES NACIONALES NATURALES_ORINOQUÍA	RURAL	CAQUETA	SAN VICENTE DEL CAGUAN	N/A	LOTE URBANO DE LA INSPECCION DE GUAYABAL	425-68957
PARQUES NACIONALES NATURALES_ORINOQUÍA	RURAL	META	SAN MARTIN	SAN MARTIN	LA VENTUROSA	236-105376

Se confirma que la totalidad de los documentos se encuentran en los siguientes enlaces:

- PREDIO:** LOTE URBANO DE LA INSPECCION DE GUAYABAL
RADICADO SOLICITUD: 3200SAF-2025-0055874-ER
FECHA DE RADICADO: 06/10/2025
SOLICITANTE: PARQUES NACIONALES NATURALES ORINOQUÍA

Link: [LOTE URBANO GUAYABAL](#)

2. **PREDIO:** LA VENTUROSA
RADICADO SOLICITUD: 3200SAF-2025-0055874-ER
FECHA DE RADICADO: 06/10/2025
SOLICITANTE: PARQUES NACIONALES NATURALES ORINOQUÍA
Link: [LA VENTUROSA](#)

Con el propósito de adherirse a las disposiciones judiciales vigentes, le solicitamos amablemente proceder con la entrega del informe a más tardar el **24 de octubre de 2025.**

Nota: Por favor, tenga en cuenta que la asignación de esta solicitud se realizó el pasado 9 de octubre mediante correo electrónico. Por tal motivo, los plazos correspondientes comienzan a contarse a partir de dicha fecha.

Su colaboración oportuna es esencial para garantizar que se respeten los plazos establecidos. Por ello, quedamos atentos a la entrega del informe dentro del plazo señalado y a cualquier solicitud adicional que pueda tener.

Atentamente.



ALEXIS JAVIER CARBONO MENDOZA
SUBDIRECTOR TÉCNICO
Subdirección de Avalúos

Proyectó: MARIA FERNANDA TUNJANO BAUTISTA - CONTRATISTAS
Elaboró: MARIA FERNANDA TUNJANO BAUTISTA - CONTRATISTAS
Revisó: GISSELT ANDREA TORRES ALVARADO - CONTRATISTAS
Informados:

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DEL CAGUAN****CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 230912187782379609****Nro Matrícula: 425-68957**

Pagina 1 TURNO: 2023-8222

Impreso el 12 de Septiembre de 2023 a las 03:29:12 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 425 - SAN VICENTE DEL CAGUAN DEPTO: CAQUETA MUNICIPIO: SAN VICENTE DEL CAGUAN VEREDA: INSP.DE GUAYABAL

FECHA APERTURA: 01-03-2000 RADICACIÓN: 2000-114 CON: RESOLUCION DE: 06-10-1999

CODIGO CATASTRAL: 187530000000000034590000000000 COD CATASTRAL ANT: 187530000000003459000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOS LINDEROS CONSTAN EN LA RESOLUCION NUMERO 0621 DEL 06 DE OCTUBRE DE 1999 INCORA FLORENCIA. EXTENSION APROXIMADA: 134 METROS CUADRADOS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE URBANO DE LA INSPECCION DE GUAYABAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 01-03-2000 Radicación: 2000-114

Doc: RESOLUCION 0621 del 06-10-1999 INCORA de FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 170 ADJUDICACION DE BALDIOS

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

DE: INCORA

A: PARDO BERMUDEZ ROSA MARIA**CC# 28487696 X****ANOTACION: Nro 002** Fecha: 01-03-2000 Radicación: 2000-114

Doc: RESOLUCION 0621 del 06-10-1999 INCORA de FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 343 PROHIBICION DE ENAGENAR SIN AUTORIZACION DE INCORA CUANDO SE FRACCIONE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**A: PARDO BERMUDEZ ROSA MARIA****CC# 28487696 X****NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2***



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SAN VICENTE DEL
CAGUAN

CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230912187782379609

Nro Matrícula: 425-68957

Pagina 2 TURNO: 2023-8222

Impreso el 12 de Septiembre de 2023 a las 03:29:12 PM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2010-63

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: 2

Radicación: C2014-37

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)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-8222

FECHA: 12-09-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: YODIER ARMANDO BAQUERO GONZALEZ

La guarda de la fe pública





Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 15/10/2025

Hora: 09:36 AM

No. Consulta: 724615402

No. Matricula Inmobiliaria: 425-68957

Referencia Catastral: 187530000000000003459000000000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 01-03-2000 Radicación: 2000-425-6-114

Doc: RESOLUCION 0621 DEL 1999-10-06 03:00:00 INCORA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 170 ADJUDICACION DE BALDIOS (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: INCORA

A: PARDO BERMUDEZ ROSA MARIA CC 28487696 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 01-03-2000 Radicación: 2000-425-6-114

Doc: RESOLUCION 0621 DEL 1999-10-06 03:00:00 INCORA DE FLORENCIA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 343 PROHIBICION DE ENAGENAR SIN AUTORIZACION DE INCORA CUANDO SE FRACCIONE (LIMITACION AL DOMINIO)

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

A: PARDO BERMUDEZ ROSA MARIA CC 28487696 X



Datos Básicos - Certificado de Tradición y Libertad

Fecha: 15/10/2025

Hora: 09:36 AM

No. Consulta: 724615161

N° Matrícula Inmobiliaria: 425-68957

Referencia Catastral: 1875300000000000345900000000

Departamento: CAQUETA

Referencia Catastral Anterior: 18753000000003459000

Municipio: SAN VICENTE DEL CAGUAN

Cédula Catastral:

Vereda: INSP.DE GUAYABAL

Nupre:

Dirección Actual del Inmueble: LOTE URBANO DE LA INSPECCION DE GUAYABAL

Direcciones Anteriores:

Determinacion:

Destinacion economica:

Modalidad:

Fecha de Apertura del Folio: 01/03/2000

Tipo de Instrumento: RESOLUCION

Fecha de Instrumento: 06/10/1999

Estado Folio: ACTIVO

Matrícula(s) Matriz:

Matrícula(s) Derivada(s):

Tipo de Predio: R

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN

DESCRIPCIÓN

FECHA

DOCUMENTO

Propietarios

NÚMERO DOCUMENTO	TIPO IDENTIFICACIÓN	NOMBRES-APELLIDOS (RAZÓN SOCIAL)	PARTICIPACIÓN
28487696	CÉDULA CIUDADANÍA	ROSA MARIA PARDO BERMUDEZ	

Complementaciones

Cabidad y Linderos

LOS LINDEROS CONSTAN EN LA RESOLUCION NUMERO 0621 DEL 06 DE OCTUBRE DE 1999 INCORA FLORENCIA.
EXTENSION APROXIMADA: 134 METROS CUADRADOS.

Linderos Tecnicamente Definidos

Area Y Coeficiente

Area de terreno Hectareas: Metros: Area Centimetros: Area Privada Metros: Centimetros:

Area Construida Metros: Centimetros: Coeficiente: %

Salvedades

NÚMERO DE ANOTACIÓN	NÚMERO DE CORRECCIÓN	RADICACIÓN DE ANOTACIÓN	FECHA DE SALVEDAD	RADICACIÓN DE SALVEDAD	DESCRIPCIÓN SALVEDAD FOLIO	COMENTARIO SALVEDAD FOLIO
0	2		19/12/2010	2010-425-3-63	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)	
0	1		03/07/2014	2014-425-3-37	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)	
--	--	--	--	--	---	--

Trámites en Curso

RADICADO	TIPO	FECHA	ENTIDAD ORIGEN	CIUDAD
----------	------	-------	----------------	--------

IMPORTANTE

Tenga en cuenta que si usted está consultando un predio que ha sido objeto de venta(s) parciales y tiene múltiples propietarios, el resultado de la consulta reflejará únicamente el propietario o los propietarios que intervinieron en la última venta parcial.

En caso de constitución de usufructo el sistema reflejará como propietario a los beneficiarios de dicho acto.



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



140- 1-002980

San Vicente del Caguán, 13 SEP 2023

Señor (a):

LUZ ADRIANA MALAVER ROJAS

JEFE DE AREA PROTEGIDA

PARQUE NACIONAL NATURAL CORDILLERA DE LOS PICACHOS

CALLE 6B # 26-29 LA GAITANA

NEIVA HUILA

Referencia: Respuesta Oficio con Radicado N° 04606 del 05 de septiembre de 2023.

Reciba un cordial saludo,

Dando respuesta a su solicitud radicada mediante oficio de la referencia, me permito hacer entrega del concepto de uso del suelo del predio identificado con ficha catastral N° 18-753-00-00-00-0000-3459-0-00-00-0000 localizado en el centro poblado de GUAYABAL del Municipio de San Vicente del Caguán. Todo esto aprobado mediante acuerdo municipal N° 007 del 2015 "POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE DEL CAGUÁN P.B.O.T"

Sin otro particular,

Atentamente.

DIEGO ALONSO HERNÁNDEZ VERGEL

Jefe de la Oficina de Planeación

Anexo: Uso del Suelo (1 folio)

"Juntos Marcamos la Diferencia!"

Dirección	Calle 4 No. 4 - 65 Esquina	Proyectó	Yady Vanessa Rivas Hernández - Apoyo Planeación
Sitio web	sanvicentedelcaguan-caqueta.gov.co	Elaboró	Yady Vanessa Rivas Hernández - Apoyo Planeación
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
CONCEPTO USO DEL SUELO

Matricula Inmobiliaria	425-68957	Ficha Catastral	18-753-00-00-00-0000-3459-0-00-00-0000
Nombre del Solicitante	LUZ ADRIANA MALAVER ROJAS	Dirección	LOTE URBANO

La Oficina de Planeación Municipal informa que teniendo en cuenta la localización del predio anteriormente señalado y según lo establecido por el artículo 183 del acuerdo N°007 del 23 de marzo de 2015, PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del municipio de san Vicente del Caguán, en especial lo contenido en el mapa CR-14, ZONIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE USO DEL SUELO RURAL, Se aplica los siguientes usos del suelo:

ZONA: UNIDAD DE DESARROLLO RURAL RESTRINGIDO

SECTOR	USOS			
CENTROS POBLADOS RURALES	PRINCIPAL	COMPATIBLE	CONDICIONADO	PROHIBIDOS
	Residencial	Comercial 1	Agroforestales	Los demás usos
	Protección integral activa	Recreación	Industrial 1	
		Servicios		
		Institucional		

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 conceptualizado 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 007 del 23 de marzo de 2015 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. No necesita renovarse, siempre y cuando el predio mantenga su área y constitución, conserve la misma nomenclatura rural, tipo de actividad económica y que no genere impactos, ni molestias a los vecinos del sector donde se encuentra ubicada.

Nota 3: Este concepto únicamente aplica de acuerdo con los límites y linderos prediales señalados en la base de datos alfanumérica y gráfica 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.

Dada en San Vicente del Caguán, a los doce (12) días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023).


DIEGO ALONSO HERNANDEZ VERGEL
Jefe de la Oficina de Planeación

"Juntos Marcamos la Diferencia!"

Dirección Calle 4 No. 4 - 65 Esquina
Sitio web sanvicedelcaguan-caqueta.gov.co
Teléfono 098/4644757
Email contáctenos@sanvicedelcaguan-caqueta.gov.co

Proyectó Yudy Vanessa Rivas Hernández - Apoyo Planeación
Elaboró Yudy Vanessa Rivas Hernández - Apoyo Planeación
Revisó Diego Alonso Hernández Vergel - Jefe Planeación
Aprobó Diego Alonso Hernández Vergel - Jefe Planeación



Bogotá D.C., 2023-05-25 14:44

20234308019181

Al responder cite este Nro. 20234308019181

Señora

ROSA MARIA PARDO BERMUDEZ CC 28.487.696

Caquetá-San Vicente del Caguán

Email: dcecyguependo@gmail.com

Teléfono: 3184064888-3134887722

Asunto: **Respuesta al radicado No. 20236200852522.**

Atento saludo, señora Rosa María:

Respetuosamente me dirijo a usted, con el fin de dar respuesta al radicado del asunto por medio del cual remite documentación requerida por esta Agencia con el comunicado No. 20234307690371 para continuar con el levantamiento de la medida registrada y autorización de venta del predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 425-68957 ubicado en el municipio de San Vicente del Caguán Departamento de Caquetá.

Al respecto me permito informarles que, revisado el folio de matrícula se concluye que el predio fue adjudicado bajo la titulación de baldíos por el extinto Instituto Colombiano de Reforma Agraria (INCORA) a la peticionaria, mediante Resolución No. 621 del 6 de octubre de 1999, en una extensión superficial de 134 metros cuadrados.

En consecuencia, no ha estado sometido a la prohibición para vender y esta Subdirección considera que el predio se puede **enajenar en su totalidad sin que para ello requiera autorización de esta Agencia**. Sin embargo, sólo podrá fraccionarse en los casos establecidos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, es decir, no se pueden realizar ventas parciales o divisiones materiales.

De conformidad con lo expuesto, al tratarse de un predio adjudicado bajo el programa de acceso a tierras **"titulación de baldíos"**, está sometido a la prohibición de



fraccionamiento o subdivisión material de que trata el artículo 44 de la ley 160 de 1994, por lo tanto, estos bienes sólo podrán fraccionarse en los casos establecidos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, con autorización de esta Agencia, en cualquier caso, no están sometidos a la prohibición de venta y/o transferencia total del derecho de propiedad.

Ahora bien, en atención a su solicitud de levantamiento de la prohibición de venta, se observa que en la anotación No. 2 del folio de matrícula materia de estudio, se registró la expresión "PROHIBICIÓN" la cual debe ser entendida o corresponde a la prohibición para enajenar de manera fraccionada (tal como se encuentra contemplado en la Resolución de adjudicación del predio), por lo tanto, no procede su levantamiento al ser una limitación naturaleza del predio y/o adjudicación.

NOTA: Es preciso advertir que esta respuesta surte efectos únicamente para la solicitud de la referencia; por lo que no subsana, ni valida irregularidades legales y/o inconsistencias que se hayan cometido en actuaciones o negocios jurídicos anteriores, como contratos de compraventa, fraccionamientos o englobes, igualmente tampoco exime del cumplimiento de lo contemplado por el EOT o POT Municipales, respecto al uso del suelo, para el predio.

Cordialmente,

LUIS ALBERTO HIGUERA MALAVER

Subdirector de Administración de Tierras de la Nación

Preparó: Natalia Escobar
Vo. Bo.: Alejandra Villa

tmlKws-mP2JXK-qPwK-7PmU-Tagn

ESTUDIO TÍTULO DEL PREDIO: "LOTE URBANO DE LA INSPECCIÓN DE GUAYABAL"

Parque Nacional Natural Cordillera de Los Picachos	Declaración del área protegida mediante Acuerdo 018 del 2 de mayo de 1977 del Instituto Nacional de los Recursos Naturales Renovables y del Ambiente – INDERENA, aprobado con la Resolución Ejecutiva 157 del Ministerio de Agricultura	Marco normativo: Artículo 63 de la Constitución Política de 1991; Artículo 13 de la Ley 2 de 1959; Artículo 2 del Decreto Ley 3572 de 2011. Ley Agraria aplicable: Ley 160 de 1994, por criterio de posterioridad, en relación con la Ley 200 de 1936. De manera especial, el artículo 48.
Objeto del estudio jurídico Revisar la procedencia jurídica de la adquisición de un predio ubicado dentro de este Parque Nacional	La revisión de las cadenas traslaticias de dominio debe realizarse a partir de la fecha de declaratoria del área protegida, que hace parte del Sistema de Parques Nacionales de Colombia. Lo anterior, de conformidad con lo establecido por el artículo 13 de la Ley 2 de 1959, que hace referencia a esta declaratoria y prohíbe la venta de bienes inmuebles al interior de ésta. Si esta área protegida fue declarada a partir del 6 de agosto de 1994, esta revisión jurídica será realizada a partir del 6 de agosto de 1984. Lo anterior en la medida en que el artículo 48 de esta ley, remite a la prescripción para adquirir bienes inmuebles, contenida en el artículo 2532 del Código Civil colombiano, así: "CLARIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD, DESLINDE Y RECUPERACIÓN DE BALDÍOS ARTÍCULO 48. <i>De conformidad y para efectos de lo establecido en los numerales 14, 15 y 16 del artículo 12 de la presente Ley, el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, previa obtención de la información necesaria, adelantará los procedimientos tendientes a:</i> <i>1. Clarificar la situación de las tierras desde el punto de vista de la propiedad, con el fin de determinar si han salido o no del dominio del Estado.</i>	

Parques Nacionales Naturales de Colombia

Oficina Asesora Jurídica

Dirección: Calle 74 No. 11 - 81, Bogotá D.C., Colombia

Conmutador: (+57) 601 353 2400

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 129722

	A partir de la vigencia de la presente Ley, <u>para acreditar propiedad privada sobre la respectiva extensión territorial, se requiere como prueba el título originario expedido por el Estado que no haya perdido su eficacia legal</u>, o los títulos debidamente inscritos otorgados con anterioridad a la vigencia de esta Ley, en que consten tradiciones de dominio por un lapso no menor del término que señalan las leyes para la prescripción extraordinaria. Lo dispuesto en el inciso anterior sobre prueba de la propiedad privada por medio de títulos debidamente inscritos con anterioridad a la presente Ley, <u>no es aplicable respecto de terrenos no adjudicables</u>, o que estén reservados, o destinados para cualquier servicio o uso público.” (Resaltado fuera del texto) Al respecto, el artículo 6 de la Ley 791 de 2002, “Por medio de la cual se reducen los términos de prescripción en materia civil”, establece este término en diez (10) años. El mencionado artículo preceptúa: “Artículo 6º. El artículo 2532 del Código Civil quedará así: “Artículo 2532. El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo 2530”.	
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos	Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente del Caguán (425)	
Estudio realizado con folio impreso a la fecha de:	21 de noviembre de 2022	
No. Folio.	425-68957	Tipo de predio: Rural
Ubicación	DEPARTAMENTO: Caquetá MUNICIPIO: San Vicente del Caguán VEREDA: Inspección de Guayabal	
Área registrada	134 metros cuadrados	
Cédula catastral	Nueva: 187530000000000003459000000000 Anterior: 18753000000003459000	

Parques Nacionales Naturales de Colombia

Oficina Asesora Jurídica

Dirección: Calle 74 No. 11 - 81, Bogotá D.C., Colombia

Conmutador: (+57) 601 353 2400

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 129722

Forma de Adquisición	Adjudicación de Baldío
Historia de la tradición del predio	El folio de matrícula fue abierto el día 01 de marzo de 2000 y registra 2 anotaciones, así: ANOTACION 1. Resolución 0621 del 06 de octubre de 1999 del INCORA con la cual se realiza una adjudicación de baldío a la señora Rosa María Pardo Bermudes, con cédula de ciudadanía 28487696; inscrita el 01 de marzo de 2000 bajo el código registral 170. ANOTACION 2. Resolución 0621 del 06 de octubre de 1999 del INCORA con la cual se inscribe la prohibición de enajenar sin autorización del INCORA cuando se fraccione el predio; inscrita el 01 de marzo de 2000 bajo el código registral 343.
Folios Segregados	NO REGISTRA
Estado Actual	• Folio matriz: No registra • Predio: LOTE URBANO DE LA INSPECCION DE GUAYABAL • Titulares de dominio: ROSA MARIA PARDO BERMUDES CC 28487696 • Estado: Activo • Área: 134 metros cuadrados • Gravámenes: No registra • Limitaciones: No registra • Medidas Cautelares: No registra • Afectación ambiental: El predio No se encuentra afectado por categorías ambientales
Conclusión	Parques Nacionales Naturales de Colombia puede adquirir el predio identificado con matrícula inmobiliaria 425-68957, denominado LOTE URBANO DE LA INSPECCION DE GUAYABAL, ubicado en el municipio de San Vicente del Caguán, Caquetá, como quiera que, de la revisión del Certificado de Tradición se desprende que la propiedad privada deviene de una adjudicación de un bien baldío. Que conforme el levantamiento de información geográfica, el predio se encuentra por fuera del área protegida y, en consecuencia, no aplica el criterio de adjudicación de baldío

Parques Nacionales Naturales de Colombia

Oficina Asesora Jurídica

Dirección: Calle 74 No. 11 - 81, Bogotá D.C., Colombia

Conmutador: (+57) 601 353 2400

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 129722

	realizada después de la declaratoria del área, pues esto contraría la prohibición legal de adjudicar baldíos dentro de los Parques Nacionales Naturales, contemplada en el artículo 13 de la Ley 2 de 1959 (El PNN fue declarado en 1977). En efecto, para el caso en mención, se cumplen los presupuestos establecidos por la Ley 160 de 1994, acreditando propiedad privada por cuanto conforme los antecedentes registrales, el Gerente de la Regional Caquetá del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria INCORA, mediante la Resolución 0621 del 06 de octubre de 1999 realizó la referida adjudicación del baldío en los siguientes términos: "ARTÍCULO 1. <i>Adjudicar a ROSA MARÍA PARDO BERMUDEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 28.487.696, el terreno baldío denominado LOTE URBANO, ubicado en la Inspección de Policía GUAYABAL, municipio de SAN VICENTE DEL CAGUÁN, departamento del Caquetá, cuya extensión ha sido calculada en CIENTO TREINTA Y CUATRO METROS (134) METROS CUADRAROS, extensión adjudicable de conformidad con lo establecido en el Artículo 66 de la Ley 160 de 1994 (...)"</i>. Siendo este un título originario expedido por el Estado que no ha perdido su eficacia legal y que conforme el mismo Artículo 2 de la Resolución 0621, ésta una vez inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos constituye título suficiente de dominio y prueba de la propiedad en los términos del artículo 48 de la Ley 160 de 1994. En lo atinente a la Anotación 2 del folio en la que consta una inscripción de la misma Resolución 0621 del 06 de octubre de 1999 del INCORA, que establece la prohibición de enajenar sin autorización del INCORA cuando se fraccione el predio, el pasado 25 de mayo de 2023 mediante oficio radicado número 20234308019181, el Subdirector de Administración de Tierras de la Nación de la Agencia Nacional de Tierras, el señor Luis Alberto Higuera Malaver, conceptuó en respuesta a la petición presentada por la propietaria mediante radicado 20236200852522, lo siguiente: <i>"el predio adjudicado (...), está sometido a la prohibición de fraccionamiento o subdivisión material de que trata el artículo 44</i>
--	--

Parques Nacionales Naturales de Colombia

Oficina Asesora Jurídica

Dirección: Calle 74 No. 11 - 81, Bogotá D.C., Colombia

Conmutador: (+57) 601 353 2400

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 129722

	de la ley 160 de 1994 [pero] no están sometidos a la prohibición de venta y/o transferencia total del derecho de propiedad. En consecuencia, <u>no ha estado sometido a la prohibición para vender y esta Subdirección considera que el predio se puede enajenar en su totalidad sin que para ello requiera autorización de esta Agencia.</u> Sin embargo, sólo podrá fraccionarse en los casos establecidos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, es decir, no se pueden realizar ventas parciales o divisiones materiales". (Resaltado fuera del texto) Y en ese sentido, "en atención a su solicitud de levantamiento de la prohibición de venta, se observa que en la anotación No. 2 del folio de matrícula materia de estudio, se registró la expresión "PROHIBICIÓN" la cual debe ser entendida o corresponde a la prohibición para enajenar de manera fraccionada (tal como se encuentra contemplado en la Resolución de adjudicación del predio), por lo tanto, no procede su levantamiento al ser una limitación naturaleza del predio y/o adjudicación". Así las cosas, y una vez analizados los instrumentos públicos debidamente registrados, esta Oficina concluye: Tipología: <u>ADJUDICACIÓN DE BALDÍO</u> A la fecha se acredita la propiedad privada de la señora ROSA MARÍA PARDO BERMUDEZ en virtud de la adjudicación de bien baldío de la Nación que realizó el INCORA mediante la Resolución 0621 del 06 de octubre de 1999, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Vicente del Caguán el 01 de marzo de 2000, fecha desde la cual ostenta el derecho real de dominio del inmueble, y en la actualidad no existen prohibiciones, limitaciones o gravámenes que impidan la venta o enajenación del inmueble, por lo que se considera viable su adquisición por parte de Parques Nacionales Naturales de Colombia. Para continuar con el procedimiento de adquisición, especialmente con la realización de avalúos, la Dirección Territorial debe solicitar el avalúo comercial al Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.
--	--

Fecha de elaboración del estudio:	04 de septiembre de 2023
Elaboró:	Lady Brigitte Prieto – Abogada Oficina Asesora Jurídica
Revisó:	Enny Yojana Lemus Trujillo - Abogada Oficina Asesora Jurídica
Aprobó	Manuel Ávila Olarte – Jefe Oficina Asesora Jurídica

Parques Nacionales Naturales de Colombia

Oficina Asesora Jurídica

Dirección: Calle 74 No. 11 - 81, Bogotá D.C., Colombia

Conmutador: (+57) 601 353 2400

Línea Gratuita: (+57) 01 8000 129722



RESOLUCION NUMERO N° 0621 DE 1999

106 OCT 1999

EL GERENTE DE LA REGIONAL CAQUETA DE
EL INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA
en uso de sus facultades legales y estatutarias y,

CONSIDERANDO:

Que se ha dado el trámite legal correspondiente a la solicitud de adjudicación de terrenos baldíos presentada por ROSA MARÍA PARDO BERMUDEZ se han acreditado todos los requisitos y condiciones para la expedición del título de dominio.

RESUELVE:

ARTICULO 1o. - Adjudicar a ROSA MARÍA PARDO BERMUDEZ, identificada con la cédula de ciudadanía No. 28.487.696, el terreno baldío denominado LOTE URBANO, ubicado en la Inspección de Policía GUAYABAL, municipio de SAN VICENTE DEL CAGUAN, departamento del CAQUETA, cuya extensión ha sido calculada en CIENTO TREINTA Y CUATRO METROS (134) CUADRADOS, extensión adjudicable de conformidad con lo establecido en el Artículo 66 de la Ley 160 de 1994 y se identifica por los siguientes linderos y el plano radicado en el INCORA con el No. 616.073 de la Regional Caquetá, Cartera No. 6782-13.

PUNTO DE PARTIDA:

Se tomó como tal el detalle 9 donde concurren las colindancias de ALVARO GARIVELLO, MAURO ABAR CUELLAR y el INTERESADO.

COLINDA ASI:

NORTE: Con MAURO ABAR CUELLAR, en 9 metros del detalle 9 al detalle 3. **ESTE:** Con CECILIA HERNANDEZ, en 13,60 metros del detalle 3 al detalle 4. **SUR:** Con VIA PUBLICA en 9,80 metros del detalle 4 al detalle 10. **OESTE:** Con ALVARO GARIVELLO, en 15 metros del detalle 10 al detalle 9, punto de partida y enclerra.

ARTICULO 2o. - La resolución por la cual se adjudica un terreno baldío, una vez inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo respectivo, y publicada en el Diario Oficial constituye título suficiente de dominio y prueba de la Propiedad. Las resoluciones de adjudicación de predios baldíos menores de 50 hectáreas no requieren publicidad en el Diario Oficial.

ARTICULO 3o. - La presente adjudicación queda sujeta a las disposiciones que regulan la titulación de terrenos baldíos, especialmente a las servidumbres pasivas de tránsito, acueducto, canales de riego o drenaje y las necesarias para la adecuada explotación de los fundos adyacentes.

ARTICULO 4o. - La presente adjudicación SI QUEDA amparada por la presunción de derecho establecida en el Artículo 6o. de la Ley 97 de 1946, por cuanto se demostró que el adjudicatario viene explotando el predio desde hace MAS DE CINCO (5) AÑOS.

ARTICULO 5o.- La adjudicación que se hace mediante esta providencia no incluye los bienes de uso publico, como fuentes de agua, bosques, fauna, etc. ni las zonas de carreteras nacionales de 30, 24 y 20 metros de ancho a que se refiere el Decreto 2770 de 1953 o las normas posteriores que lo modifiquen.

ARTICULO 6o.- El beneficiario de la presente adjudicación queda obligado a observar las disposiciones sobre conservación de los recursos naturales renovables y del medio ambiente, protección de bosques nativos, vegetación protectora y reservas forestales y no podrá destinar el predio adjudicado al cultivo de plantas de las que puedan extraerse sustancias que causen dependencia o que puedan calificarse como cultivos ilícitos de conformidad con lo establecido por la Ley 30 de 1986 y demás normas concordantes, ni a cultivos o explotaciones que no sean aptos para la clase de tierras que se adjudica, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 69 de la Ley 160 de 1994. El incumplimiento de cualesquiera de estas obligaciones o prohibiciones, constituye causal de caducidad de la adjudicación o reversión del baldío adjudicado al dominio de la Nación, conforme con lo establecido por el Artículo 65 de la Ley 160 de 1994.

ARTICULO 7o.- El adjudicatario de una Unidad Agrícola Familiar mayor de 50 hectáreas deberá mantener como mínimo el 20% del área adjudicada en cobertura forestal, según lo establece el Artículo 5o. del Decreto 1449 de 1977.

ARTICULO 8o. - El beneficiario no podrá enajenar el predio objeto de la presente adjudicación sin autorización previa del INCORA, cuando con el acto o contrato de tradición del dominio se esté fraccionando dicho predio en extensiones inferiores a la Unidad Agrícola Familiar señalada para esa zona o municipio. Se exceptúan de la presente prohibición, los actos o contratos que se celebren en aplicación de las excepciones previstas en el Artículo 45 de la Ley 160 de 1994.

ARTICULO 9o.- Dentro de los cinco(5) años siguientes a la adjudicación, el Inmueble sólo podrá ser gravado con hipoteca a favor de entidades financieras, como garantía de crédito de fomento agropecuario.

ARTICULO 10o.- El adjudicatario de tierras baldías que las hubiere enajenado, no podrá obtener una nueva titulación antes de transcurridos quince (15) años desde la fecha de adjudicación anterior.

ARTICULO 11o.- Contra esta providencia procede por la vía gubernativa el recurso de reposición, el cual podrá interponerse dentro de los cinco (5) días siguientes contados a partir de la notificación personal o desde la desfilación del edicto, según el caso, y la petición de revocación directa en los términos de los artículos 72 de la Ley 160 de 1994 y 69 y siguientes del Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 12o.- Son nulas las adjudicaciones de tierras baldías que se hagan con violación de las prohibiciones o prescripciones contenidas en el Artículo 72 de la Ley 160 de 1994. Las acciones Contencioso Administrativas de nulidad y restablecimiento del derecho, solo proceden dentro de los dos (2) años siguientes a su ejecutoria o desde su publicación en el Diario Oficial, según el caso, de conformidad con lo dispuesto por el Inciso 5o. del Artículo 136 del Código Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE, REGÍSTRESE Y CUMPLASE

Dada en Florencia, a **06 OCT. 1999**

Original Firmado Don
Jr. Javier Muñoz Mora

JAVIER MUÑOZ MORA
Gerente Regional

NCC
NCC Yaneth Silva

20 OCT 1999

En la fecha notifiqué personalmente la presente providencia al Señor Agente del Ministerio Público

JORGE ELIECER BALANTA GONZALEZ
Secretario

Expediente : No. 29.226

NOTIFICACIONES

Zulema Camerano Cabrera
ZULEMA CAMERANO CABRERA

Agente Ministerio Público

Neida Q. Castro
Secretario

Fecha: Febrero 4 del 2.000

En la fecha notifiqué personalmente la presente providencia al
(los) interesado (s)

DATOS DE REGISTRO

ROSA MARIA PARDO BERMUDEZ.

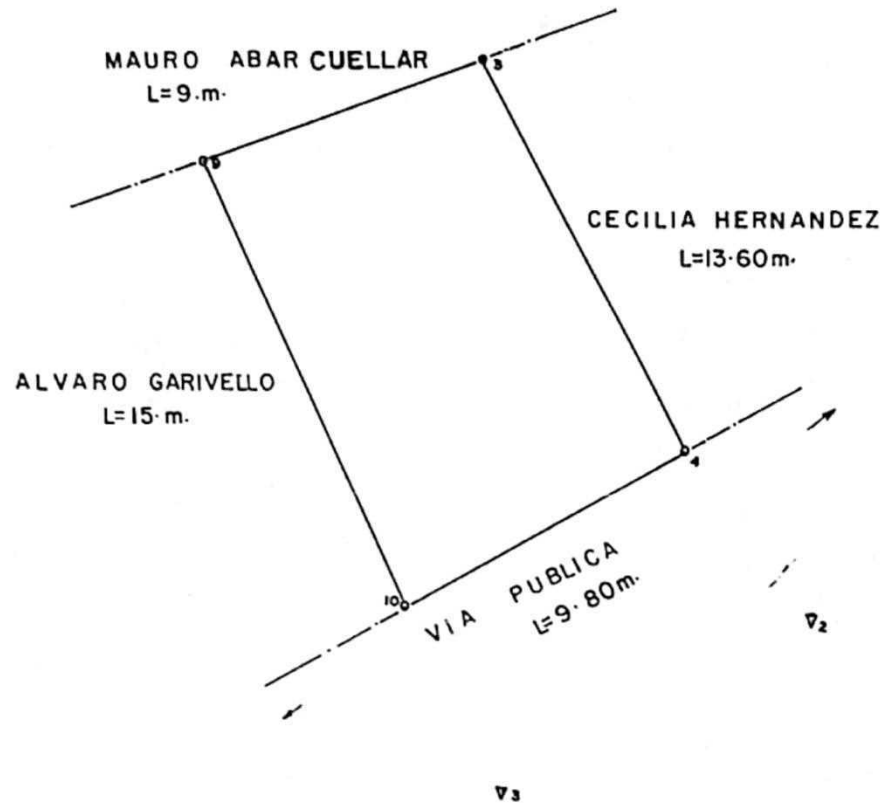
Quien (es) enterado (s) firma (n) manifestando:

SU CONFORMIDAD.

El (los) notificado (s):

Rosa Maria Pardo

Secretario



P.L. N° _____

OBRA N° 181-6782-13

incora

INSTITUTO COLOMBIANO DE LA REFORMA AGRARIA

LEVANTO: RONALD ORTIZ CUELLAR L.P. 1072
CALCULO: ABELINO SUAREZ SAENZ
DIBUJO: ABELINO SUAREZ SAENZ
REVISO: *Ronald Ortiz*
FECHA: MARZO / 99

FINCA: LOTE URBNO
MPIO DE: SAN VICENTE DEL CAGUAN-INSP POLICIA
DEPTO. DE: CAQUETA GUAYABAL
PROPIETARIO: ROSA MARIA PARDO BERMUDEZ
AREA: 134 m²

ESCALA 1:—200

N° 616.073



FORMULARIO DE CALIFICACION CONSTANCIA DE INSCRIPCION

Pagina 1

Impreso el 01 de Marzo de 2000 a las 08:52:58 a.m.
No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2000-114 se calificaron las siguientes matriculas:

68957

CIRCULO DE REGISTRO: 425 S.VCTE. DEL CAGUAN

Nro Matricula: 68957

MUNICIPIO: SAN VICENTE DEL CAGUAN DEPARTAMENTO: CAQUETA

TIPO PREDIO: RURAL

NRO.CATASTRO:

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) LOTE URBANO DE LA INSPECCION DE GUAYABAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 01-03-2000 Radicacion: 2000-114

RESOLUCION 0621 del: 06-10-1999 INCORA de FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 170 ADJUDICACION DE BALDIOS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la Persona que figura como propietario)

DE: INCORA

A: PARDO BERMUDEZ ROSA MARIA

28487696 X

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 01-03-2000 Radicacion: 2000-114

RESOLUCION 0621 del: 06-10-1999 INCORA de FLORENCIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 343 PROHIBICION DE ENAGENAR SIN AUTORIZACION DE INCORA CUANDO SE FRACCIONE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica la Persona que figura como propietario)

A: PARDO BERMUDEZ ROSA MARIA

28487696 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Funcionario Calificador

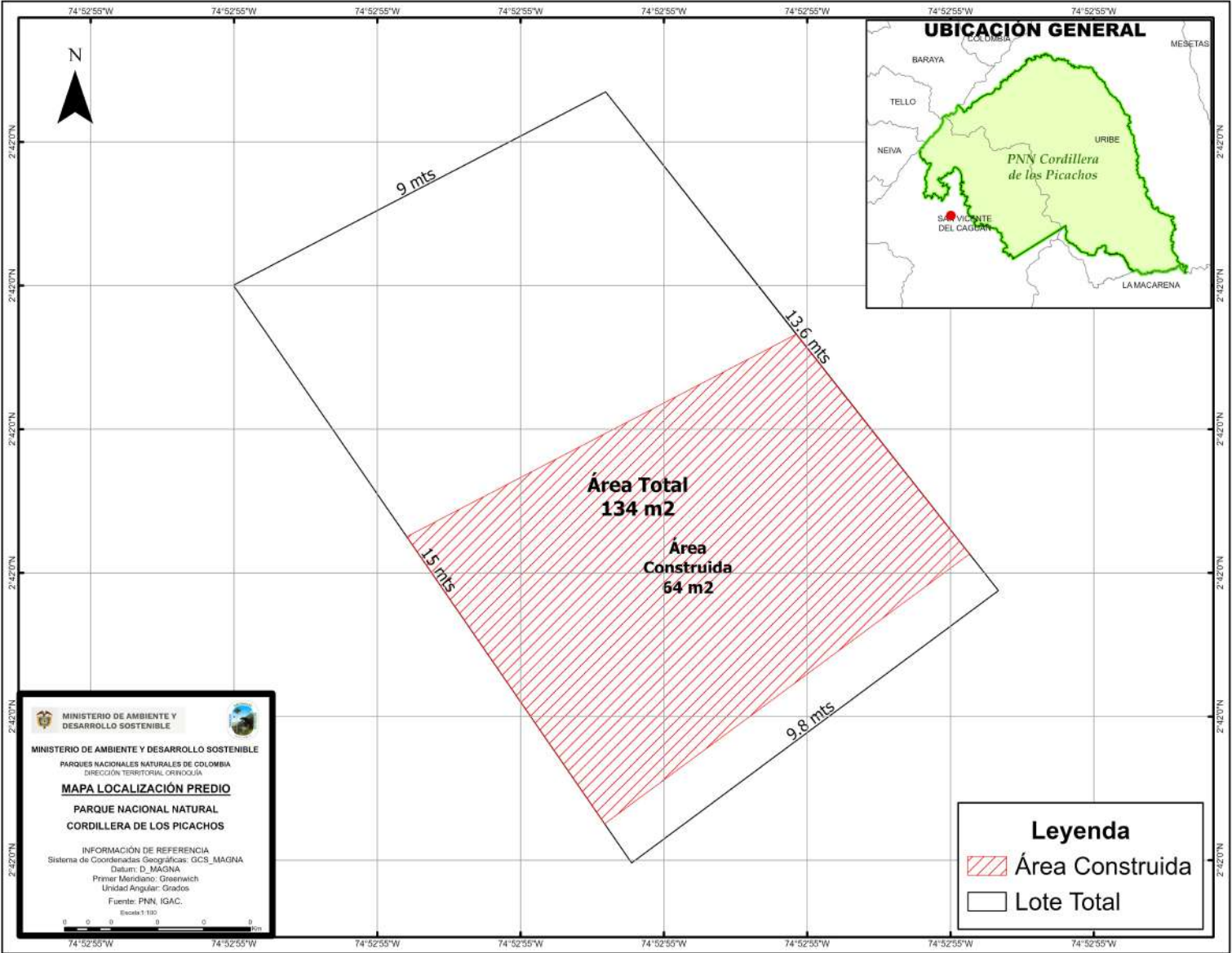
Fecha:

El registrador: OLIVERIO CARDENAS S

Que Ordena el Registro

Dia Mes Ano

CALIFI1.





**PARQUES NACIONALES
NATURALES DE COLOMBIA**

20251302011841

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 20251302011841

Fecha: 02-10-2025

Código de dependencia 130
OFICINA ASESORA JURIDICA

Bogotá, D.C., 02-10-2025

Respetado
Alexis Carbono Mendoza
Subdirector de Avalúos
Instituto Geográfico Agustín Codazzi
contactenos@igac.gov.co
alexis.carbono@igac.gov.co
Ciudad

ASUNTO: Solicitud avalúo comercial de 12 predios y 1 mejora ubicados en los Parques Nacionales Naturales de Colombia – Contrato Interadministrativo NC-CI-386 de 2025. Direcciones Territoriales Andes Nororientales, Andes Occidentales y Orinoquía.

Envío un cordial saludo

De manera atenta, solicito el avalúo comercial de 12 predios y una mejora, ubicados en los Parques Nacionales Naturales Serranía de los Yarigués, Selva de Florencia, Serranía de Manacacías, Cordillera de los Picachos y en el Área Natural Única Los Estoraques, como se detallan a continuación.

#	Dirección Territorial	Área Protegida	Nombre predio / mejora	FMI	Área (Ha)	Municipio / Departamento
1	Andes Nororientales	PNN Serranía de los Yarigués	Mejora El Recreo	320-4249	30 ha + 6401 m2	San Vicente de Chucurí / Santander
2	Andes Occidentales	PNN Selva de Florencia	San Francisco	114-1233	41 ha	Pensilvania / Caldas
3	Andes Occidentales	PNN Selva de Florencia	La Quebra – La Divisa	114-11188	100 ha	Pensilvania / Caldas



**PARQUES NACIONALES
NATURALES DE COLOMBIA**

4	Andes Occidentales	PNN Selva de Florencia	Lote B – La Estrella	114-11667	5 ha	Pensilvania / Caldas
5	Andes Occidentales	PNN Selva de Florencia	Lote A – La Estrella	114-11666	5 ha	Pensilvania / Caldas
6	Andes Occidentales	PNN Selva de Florencia	La Esperanza	114-1429	51 ha	Pensilvania / Caldas
7	Andes Occidentales	PNN Selva de Florencia	Patio Bonito	114-5666	8 ha	Pensilvania / Caldas
8	Andes Occidentales	PNN Selva de Florencia	El Jardín	114-5667	4 ha	Pensilvania / Caldas
9	Orinoquía	PNN Serranía de Manacacías	La Venturosa	236-105376	1837 ha + 8443 m2	San Martín / Meta
10	Orinoquía	PNN Cordillera de los Picachos	Lote Urbano Inspección de Guayabal	425-68957	134 m2	San Vicente del Caguán / Caquetá
11	Andes Nororientales	ANU Los Estoraques	El Cenicero	270-25366	17 ha + 5817 m2	La Playa de Belén / Norte de Santander
12	Andes Nororientales	ANU Los Estoraques	El Tamaco	270-22382	118 ha + 3228 m2	La Playa de Belén / Norte de Santander
13	Andes Nororientales	ANU Los Estoraques	El Silencio	270-15401	32 ha + 7794 m2	La Playa de Belén / Norte de Santander

Lo anterior, en el marco del Contrato Interadministrativo NC-CI-386-2025, suscrito entre Parques Nacionales Naturales de Colombia y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, cuyo objeto es: *"Realizar los avalúos comerciales que se requieran por PARQUES NACIONALES NATURALES DE COLOMBIA sobre bienes inmuebles necesarios para la conservación y manejo de las áreas protegidas a su cargo, según la priorización que se establezca para su adquisición."*

Quedamos atentos a la información adicional que se requiera, para lo cual, podrá comunicarse a los correos electrónicos manuel.avila@parquesnacionales.gov.co y enny.lemus@parquesnacionales.gov.co con copia a oficina.juridica@parquesnacionales.gov.co o directamente con la profesional a cargo del tema Enny Yojana Lemus Trujillo, al número de contacto 3163392390.



**PARQUES NACIONALES
NATURALES DE COLOMBIA**

De manera atenta

MANUEL DUGLAS
RAUL AVILA OLARTE

Firmado digitalmente
por MANUEL DUGLAS
RAUL AVILA OLARTE

Manuel Ávila Olarte
Jefe Oficina Asesora Jurídica
Supervisor Contrato Interadministrativo NC-CI-386-2025

Elaboró: Enny Yojana Lemus Trujillo - Abogada Oficina Asesora Jurídica.

solicitud avalúo comercial 12 predios y 1 mejora contrato interadministrativo 386 de 2025

	Radicado No: 3200SAF-2025-0055874-ER	
	Asunto: 37 - SOLICITUD DE ACUERDO A SU COMP	
	Fecha Radicado: 06-10-2025 15:20:35	
Usuario Radicador: AMELIA ROSA DURAN OSUNA		Folios: 1
Destino: Oficina Comercial		
Remitente: Parques Nacionales Naturales de Colombia 830016624		
Visita Nuestra Página: https://www.igac.gov.co/		
, linea		
		



PIN de Validación: b40d0aeb



Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)

NIT: 900870027-5

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

El señor(a) JULIE MARCELA GUTIERREZ PACHECO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030546949, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 17 de Octubre de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1030546949.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JULIE MARCELA GUTIERREZ PACHECO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2019

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b40d0aeb



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, acueductos y conducciones, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
17 Oct 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
17 Oct 2019

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 58 SUR N° 78 - 22

Teléfono: 3054192135

Correo Electrónico: marcegupa55@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JULIE MARCELA GUTIERREZ PACHECO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1030546949.

El(la) señor(a) JULIE MARCELA GUTIERREZ PACHECO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

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



PIN de Validación: b40d0aeb



PIN DE VALIDACIÓN

b40d0aeb

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 seis (06) días del mes de Octubre del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal