

Anexo 23 A

INFORME DE AVALUOS DE PREDIOS RURALES

1. INFORMACION BASICA

NOMBRE OFICINA: Banco Agrario de Colombia S.A		REGIONAL: Bogotá
NOMBRE CLIENTE: ACUERDO PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO		NUMERO DE IDENTIFICACION: 900074728-5
NOMBRE DEL PREDIO: Finca La Fortuna		ESCRITURA No: 1221
FECHA DE LA ESCRITURA: 16-07-2026	NOTARIA No: 58	CIUDAD DE LA NOTARIA: Bogotá
REGISTRO CATASTRAL NRO: Sin información	NRO MATRICULA INMOBILIARIA: 236-58214	
DESTINO Y/O USO DEL INMUEBLE: Finca	TIPO DE INMUEBLE: Rural	ESTRATO SOCIOECONOMICO: Sin especificación
VEREDA: La Ye	MUNICIPIO: Puerto Rico	DEPARTAMENTO: Meta
NOMBRE(S) DE LOS PROPIETARIOS: ACUERDO PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO		NUMEROS DE IDENTIFICACIONES: 900074728-5
DIRECCION Y/O UBICACIÓN DEL PREDIO: Vereda La Ye, Municipio de Puerto Rico, Finca La Fortuna.		TELEFONO DEL CLIENTE: 3102669618
ZONA UBICACIÓN UNIDAD AGRICOLA FAMILIAR: Zona Relativamente Homogénea No. 3 de la regional Meta.		LATITUD: 73°20'17.62" LONGITUD: 2°89'19.17"
FECHA VISITA: 25-07-2026		FECHA INFORME: 03-08-2026

2. INFORMACION DEL SECTOR

2.1 DESARROLLO ECONOMICO: El bien inmueble objeto de este estudio está ubicado en una región fértil apta para cultivos transitorios de mediano y tardío rendimiento, lo mismo que para la ganadería, con tendencia a valorizarse gracias a la reactivación de la economía en la región del Ariari y San José del Guaviare, por el mejoramiento de la seguridad, las vías de acceso y el ingreso de inversionistas al Departamento, cuenta con aguas de nacederos veraneros, y de un caño que pasa por la finca, energía eléctrica, y telefonía de celular de buena cobertura, vías pavimentadas en buen estado y transporte público permanente.

Banco Agrario de Colombia S.A
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito



CR-FT-244

2.2 NIVEL SOCIOECONOMICO: las tierras se encuentran en manos de grandes y pequeños productores que tienen explotación directa de los predios esta razón la economía es bien aceptada. Y por lo cual hace que el nivel socioeconómico sea bueno.	
2.3 COMERCIALIZACION: la comercialización de las tierras en la zona es moderada realizándose entre finqueros de la misma, son terrenos trabajables aptos para la ganadería y la agricultura y se encuentra la finca de estudio relativamente cerca al caso urbano.	
2.4 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERISTICAS: Del municipio de puerto rico por la vía que conduce a puerto lleras avanza 2.6 kilómetros hasta el cruce en la vereda La Sultana a mano derecha y avanza por este 6.5 kilómetros, hasta el cruce la ye y gira a mano derecha avanzando 4 kilómetros al costado derecho inicia el predio.	
2.5 SERVICIOS COMUNALES: Escuela La Ye.	
2.6 SERVICIOS PÚBLICOS: No presenta.	
2.8 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION: Son buenas	
2.9 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO: Componente Rural Actividad y usos del suelo	FUENTE: Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) de Puerto Rico Meta
2.10 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO: Son buenas y con algunas ofertas. Con suelos de clase III cálido húmedo drenados, ácidos, de texturas medias, gruesas y finas; fertilidad baja; textura (suelos arcillosos, arenosos, intermedios, francos) pH (alcalinos, ácidos, neutros) En general son deficientes fósforo y algunos en potasio. Son apropiados para cultivar, pastos Brachiaria brizantha, Brachiaria decumbens y King Grass, piña, mandarina, naranja, mango, palma africana, plátano, yuca, caucho.	

3. GENERALIDADES DEL PREDIO

3.1 LINDEROS Y COLINDANTES (Plano – levantamiento Topográfico)

Los linderos constan en la Resolución 00276 del 07 de abril de 2006, a continuación, se ilustran los colindantes encontrados resultados de la visita:
NORTE: Con La vía veredal que conduce a la vereda caño raya.
SUR: Con Alberto Bernal.
ORIENTE: Con Humberto Urrego.
OCCIDENTE: Con El señor Parra.



Banco Agrario de Colombia S.A
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito

CR-FT-244

3.2. ÁREA

AREA TOTAL (has) 133 hectáreas con 5.797 m²	FUENTE: Certificado de Tradición y Libertad.
--	---

3.3. CONDICIONES CLIMATICAS Y METEOROLOGICAS

Altitud (msnm): 280	Temperatura °C: 25°C	Precipitación año (mm): 142
Clima: Húmedo tropical.	Distribución de lluvias (meses): Junio, Julio y Agosto	

3.4. UBICACIÓN Y DESCRIPCION

Centros de Mercadeo: Puerto Rico	Medios de Transporte: Transporte particular y moto taxi	Distancia Km.: 13.1 Kilómetros
		Tiempo Recorrido: 15 Minutos
Poblaciones más Cercanas: Puerto Lleras	Medios de Transporte: Transporte particular y moto taxi.	Distancia Km.: 72.4 Kilómetros.
		Tiempo Recorrido: 1 hora 50 Minutos

4. CARACTERISTICAS DEL PREDIO

4.1 CONDICIONES AGROLOGICAS, RELIEVE Y PENDIENTE

CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	HAS	LIMITANTES
IV	PLANO A LIGERAMENTE ONDULADO	0- 7%	133,5797	Clase 4s, los suelos se caracterizan por ser superficiales y moderadamente profundos, bien drenados, y moderadamente bien drenadas texturas medias, fertilidad moderada a baja, fertilidad baja y baja saturación de aluminio.

4.2 RECURSOS HIDRICOS

TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
NATURALES: Nacedero, 1 caño	Buena	Todo el año	No tiene
ARTIFICIALES: No tiene.			

Banco Agrario de Colombia S.A
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito



CR-FT-244

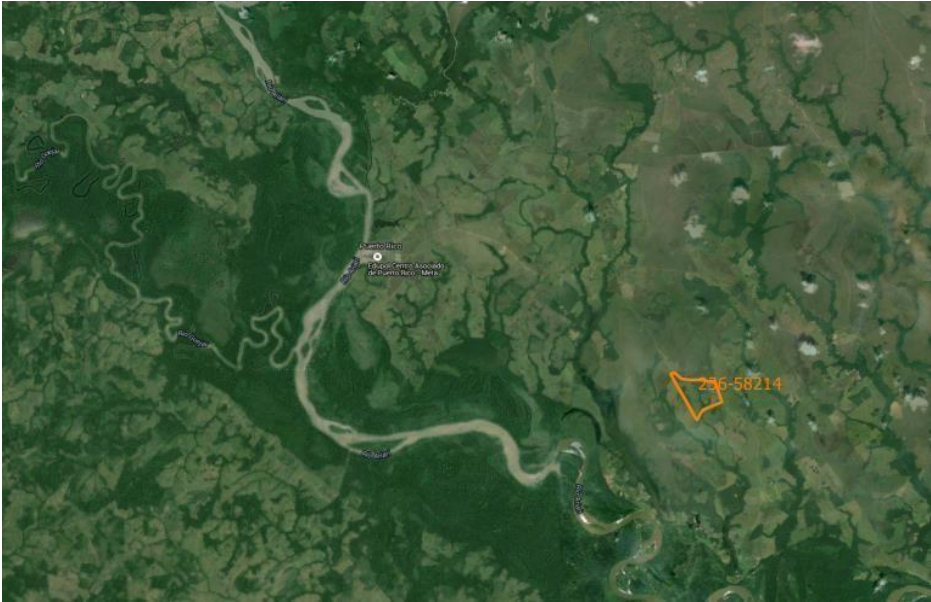
4.3 VIAS (Internas)

CLASE	OBSERVACIONES
-	No tiene.

4.4 FORMA GEOMETRICA DEL PREDIO



4.5 PLANO DE LOCALIZACION



Banco Agrario de Colombia S.A
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito

CR-FT-244



4.6. EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACION

Ganadero de Ceba.

4.7. FRENTE SOBRE LAS VIAS

La vía veredal que conduce a la vereda caño raya.

4.8. IRRIGACION O POSIBILIDADES

Cuenta con un nacedero que provee la finca durante el año.

4.9. ADMINISTRACION DE LA FINCA

Por el administrador.

5. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA Y CÁLCULOS

5.1. DIRECTA: datos de oferta del sector

5.2. INDIRECTA:

Encuestas con evaluador de la zona.

5.3 CUADRO ESTADISTICO

Nombre del Encuestado o fuente directa Con Datos Teléfonicos o Ubicación		Valor por Ha Homogeneizado por clase agrológica			
NOMBRE	TELEFONOS	Clase IV	Clase	Clase	Clase
Huber Ramos	3212811593	20.800.000			
Mauricio Andrés Vargas	3118280473	21.125.000			

Banco Agrario de Colombia S.A
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito



CR-FT-244

María Fajardo	3124034233	21.533.000			
Oscar Lesmes	3203035111	21.730.000			
Media Aritmética:	$X = x / N$	21.250.000			
Desviación estándar		302751,7194			
Coefficiente de variación:	$V = (S/X) \times 100$	4,22%			
VALOR ADOPTADO POR CLASE AGROLOGICA		21.250.000			

5.4. VALOR INTRINSECO DEL TERRENO

Clase Agrologica	Área (has)	Fuente	Valor \$ hectárea	Valor \$ por clase agrologica
IV	133,5797	Certificado de tradición y libertad	21.250.000	2.838.570.000
SUBTOTAL 1				2.838.570.000

6. MEJORAS

6.1 CERCAS

Clase	Metros	Materiales	Estado actual	\$ Metro lineal	Valor Total
-	4.000	Poste de madera alambre de púas	Bueno	0	0
Subtotal					0

6.2. JAGÜEYES

Descripción, Capacidad y Fuentes Hídricas	Área	Profundidad (mts)	Materiales y Mano de obra empleada	Valor Total
Subtotal				0

Banco Agrario de Colombia S.A
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito



CR-FT-244

6.3 USO ACTUAL DEL SUELO

Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	\$ por ha	\$ Cultivo
Permanentes:	-	-	-	-	-	0
Semipermanentes:					0	0
Pastos:	Brachiaria decumbens y umidicola, presenta maleza.	Regular	3 años	80	0	0
Otros:	-	-	-	-	-	0
Subtotal						0

SUBTOTAL 2 (6.1+6.2+6.3)

0

6.4. CONSTRUCCIONES Y ANEXOS

DESCRIPCION METODOLOGIA UTILIZADA

Se utilizó el método de costo de reposición el cual 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.

Destinación	Materiales	Edad	Servicios	Estado y conservación	Unidad	\$ Por Unidad	\$ Total
Vivienda	Estructura en concreto, teja de zinc. Tiene 3 habitaciones, dos bodegas, sala comedor, cocina, piso en cemento,	5	-	Regular	71,25	50.000	30.562.500
Establo -Corral	Estructura en madera con piso de tierra.	5	-	Malo	398,4	10.000	30.984.000
-	-	-	-	-	-	-	-
SUBTOTAL 3							61.546.500

Banco Agrario de Colombia S.A
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito



CR-FT-244

RESUMEN VALORES PARCIALES

Valor Terreno (Subtotal 1)	2.838.570.000
Valor Construcciones y Anexos (Subtotal 3)	61.546.500
VALOR TOTAL TERRENO Y CONSTRUCCIONES (Subtotal 1 +Subtotal 3)	2.900.166.500
Valor Cercas, Jagüeyes y Cultivos (Subtotal 2)	0
VALOR TOTAL AVALUO (Subtotal 1 + Subtotal 2 + Subtotal 3)	2.900.166.500
Valor Maquinaria y Equipos (Subtotal 4)	0

Son: DOS MIL NOVECIENTOS MILLONES CIENTO SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MCTE.

OBSERVACIONES:

El valor de avaluó es un valor instantáneo y varía con el tiempo. Los bienes sufren cambios por distintos factores, ya sean económicos o por cambios en el uso, etc.

El valor de Cercas se considera como obras adherentes en la tierra y dado que en la investigación de mercado no es una característica que influya en valor de la finca este no se considera, así como el área de bosques no se considera un valor que se separe del valor de terreno que se comercializa dado que es una característica recurrente en las fincas del sector.

Este informe no hace un análisis jurídico sobre los documentos facilitados.

De conformidad con el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el artículo 19 decreto 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el ministerio de desarrollo económico, el presente avaluó tiene la vigencia de un año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones e intrínsecas que puedan afectar el valor se conservan.

El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal y sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesados en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe solo sus análisis profesionales.

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecte el bien inmueble a la propiedad valuada o el título legal de la misma.



Banco Agrario de Colombia S.A
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito

CR-FT-244



FIRMA PROFESIONAL AVALUADOR
GESTION VALUATORIA E INGENIERIA S.A.S.

Realizo Visita e Investigación de Campo

GIOVANNI FERNANDO CABRERA:
C.C: 80794950

R.N.A./C-01-2071

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo velatorio y solo lo hará con autorización escrita de este.



Banco Agrario de Colombia S.A
VICEPRESIDENCIA DE CREDITO Y CARTERA
Gerencia Nacional de Análisis de Crédito